This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.
+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.
+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.
+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

A propos de ce livre

Ceci est une copie numérique d'un ouvrage conservé depuis des générations dans les rayonnages d'une bibliothèque avant d'être numérisé avec précaution par Google dans le cadre d'un projet visant à permettre aux internautes de découvrir l'ensemble du patrimoine littéraire mondial en ligne.

Ce livre étant relativement ancien, il n'est plus protégé par la loi sur les droits d'auteur et appartient à présent au domaine public. L'expression "appartenir au domaine public" signifie que le livre en question n'a jamais été soumis aux droits d'auteur ou que ses droits légaux sont arrivés à expiration. Les conditions requises pour qu'un livre tombe dans le domaine public peuvent varier d'un pays à l'autre. Les livres libres de droit sont autant de liens avec le passé. Ils sont les témoins de la richesse de notre histoire, de notre patrimoine culturel et de la connaissance humaine et sont trop souvent difficilement accessibles au public.

Les notes de bas de page et autres annotations en marge du texte présentes dans le volume original sont reprises dans ce fichier, comme un souvenir du long chemin parcouru par l'ouvrage depuis la maison d'édition en passant par la bibliothèque pour finalement se retrouver entre vos mains.

Consignes d'utilisation

Google est fier de travailler en partenariat avec des bibliothèques à la numérisation des ouvrages appartenant au domaine public et de les rendre ainsi accessibles à tous. Ces livres sont en effet la propriété de tous et de toutes et nous sommes tout simplement les gardiens de ce patrimoine. Il s'agit toutefois d'un projet coûteux. Par conséquent et en vue de poursuivre la diffusion de ces ressources inépuisables, nous avons pris les dispositions nécessaires afin de prévenir les éventuels abus auxquels pourraient se livrer des sites marchands tiers, notamment en instaurant des contraintes techniques relatives aux requêtes automatisées.

Nous vous demandons également de:

+ *Ne pas utiliser les fichiers à des fins commerciales* Nous avons conçu le programme Google Recherche de Livres à l'usage des particuliers. Nous vous demandons donc d'utiliser uniquement ces fichiers à des fins personnelles. Ils ne sauraient en effet être employés dans un quelconque but commercial.

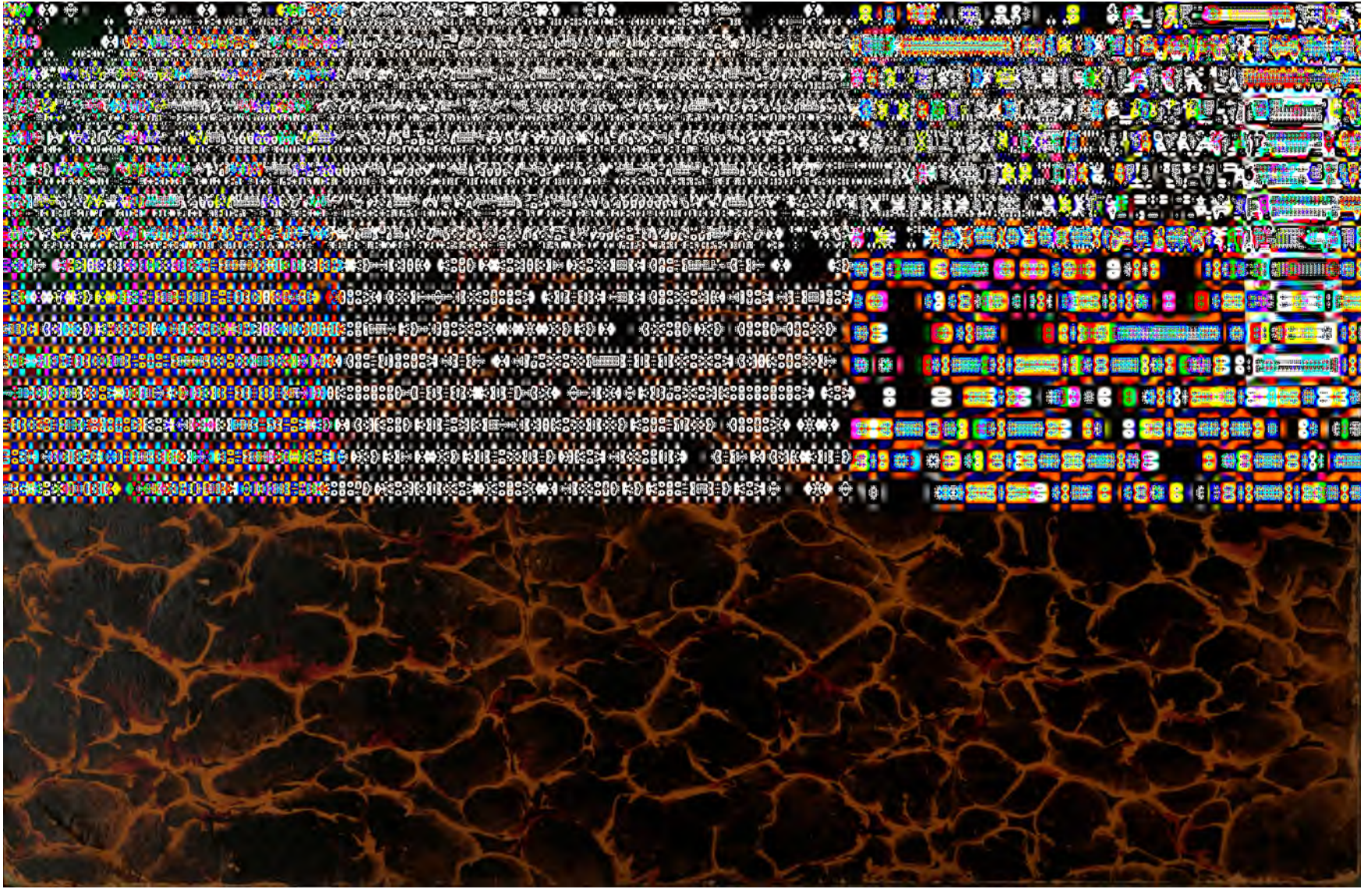
+ *Ne pas procéder à des requêtes automatisées* N'envoyez aucune requête automatisée quelle qu'elle soit au système Google. Si vous effectuez des recherches concernant les logiciels de traduction, la reconnaissance optique de caractères ou tout autre domaine nécessitant de disposer d'importantes quantités de texte, n'hésitez pas à nous contacter. Nous encourageons pour la réalisation de ce type de travaux l'utilisation des ouvrages et documents appartenant au domaine public et serions heureux de vous être utile.

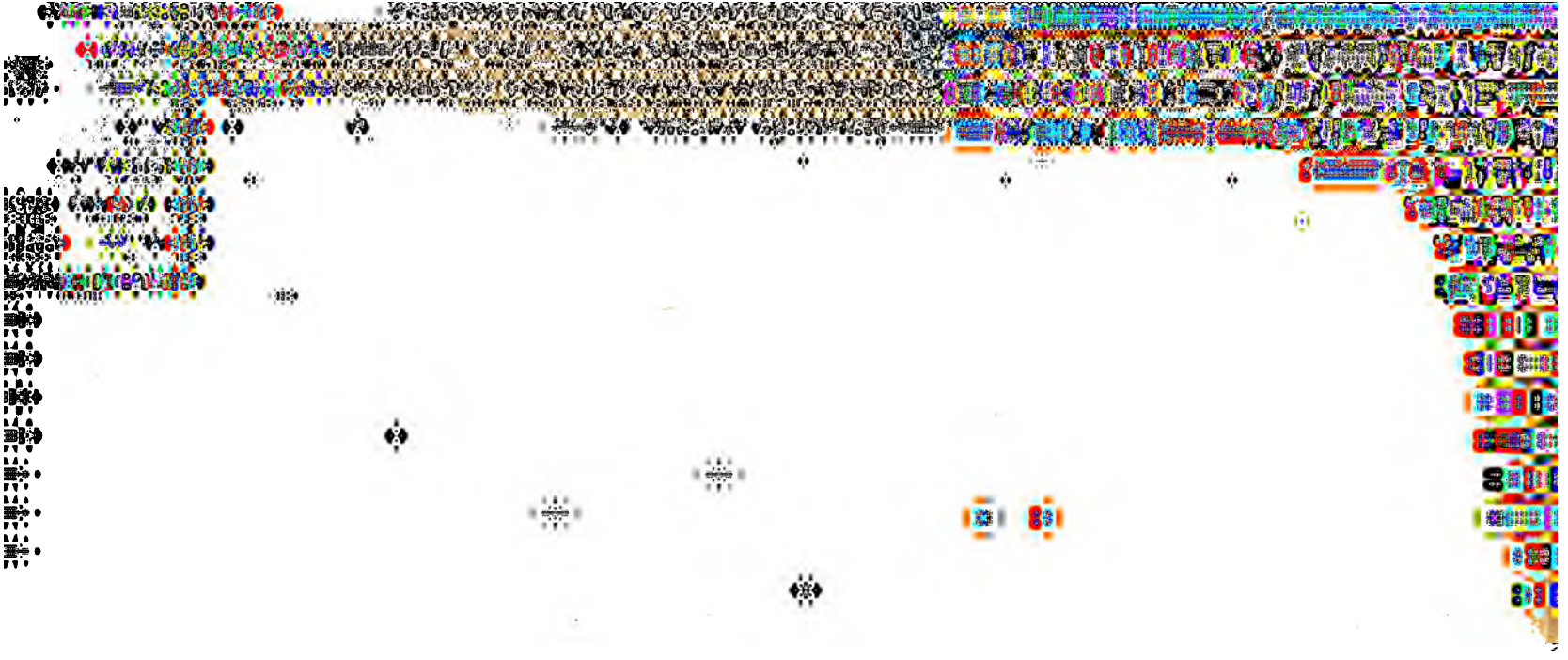
+ *Ne pas supprimer l'attribution* Le filigrane Google contenu dans chaque fichier est indispensable pour informer les internautes de notre projet et leur permettre d'accéder à davantage de documents par l'intermédiaire du Programme Google Recherche de Livres. Ne le supprimez en aucun cas.

+ *Rester dans la légalité* Quelle que soit l'utilisation que vous comptez faire des fichiers, n'oubliez pas qu'il est de votre responsabilité de veiller à respecter la loi. Si un ouvrage appartient au domaine public américain, n'en déduisez pas pour autant qu'il en va de même dans les autres pays. La durée légale des droits d'auteur d'un livre varie d'un pays à l'autre. Nous ne sommes donc pas en mesure de répertorier les ouvrages dont l'utilisation est autorisée et ceux dont elle ne l'est pas. Ne croyez pas que le simple fait d'afficher un livre sur Google Recherche de Livres signifie que celui-ci peut être utilisé de quelque façon que ce soit dans le monde entier. La condamnation à laquelle vous vous exposeriez en cas de violation des droits d'auteur peut être sévère.

À propos du service Google Recherche de Livres

En favorisant la recherche et l'accès à un nombre croissant de livres disponibles dans de nombreuses langues, dont le français, Google souhaite contribuer à promouvoir la diversité culturelle grâce à Google Recherche de Livres. En effet, le Programme Google Recherche de Livres permet aux internautes de découvrir le patrimoine littéraire mondial, tout en aidant les auteurs et les éditeurs à élargir leur public. Vous pouvez effectuer des recherches en ligne dans le texte intégral de cet ouvrage à l'adresse `http://books.google.com`





TRAITÉ

DE

L'EXPROPRIATION

POUR CAUSE

D'UTILITÉ PUBLIQUE.

TRAITÉ

DE

L'EXPROPRIATION

POUR CAUSE

D'UTILITÉ PUBLIQUE

EN BELGIQUE

PAR

LE B^on CH. DEL MARMOL

AVOCAT A LA COUR D'APPEL DE LIÉGE

TOME II

2me ÉDITION

LIÉGE

H. DESSAIN, ÉDITEUR,

RUE TRAPPÉ, 7.

1869

Fr TX
D

Déposé. Tous droits réservés.

Rec. Feb. 19, 1904.

DE L'EXPROPRIATION

POUR CAUSE

D'UTILITÉ PUBLIQUE

TITRE IV

SUITE.

SECTION III. — Des voies de recours contre les jugements.

—

287. Indication des voies de recours.
288. Voies de recours ordinaires. De l'opposition; elle n'est pas accordée aux défendeurs en expropriation.
289. Subsiste-t-elle au profit de la partie demanderesse ?
290. Quid de l'instance d'appel ?
291. Suite.
292. L'ordonnance d'envoi en possession n'est pas susceptible d'opposition.
293. De l'appel; il n'a pas d'effet suspensif en matière d'expropriation.
294. L'exécution des jugements ne constitue pas un acquiescement.
295. Délai d'appel du jugement qui statue sur l'accomplissement des formalités.
296. L'art. 6 déroge à l'art. 449 c. pr. civ.
297. Délai d'appel du jugement qui règle l'indemnité.
298. Quid si le jugement statue à la fois sur les formalités et l'indemnité ?
299. L'appel doit contenir assignation à comparaître dans la huitaine.
300. L'acte d'appel doit énoncer les griefs. Quid de l'appel incident ?
301. Compétence des tribunaux d'appel ; renvoi.
302. L'arrêt doit être rendu le jour des plaidoiries.
303. Le ministère public doit être entendu.

304. Les formalités d'expertise requises en première instance sont-elles applicables à l'appel ? Divergence d'opinions.
305. Suite.
306. Les affaires d'expropriation conservent en appel un caractère sommaire.
307. Les dépens d'appel sont taxés comme en matière sommaire.
308. Des effets de l'appel du jugement d'expropriation ; art. 18 de la loi de 1835.
309. Des effets de l'appel du jugement sur l'indemnité.
310. Suite.
311. Des voies de recours extraordinaires ; tierce opposition.
312 et 313. Suite.

287. D'après les principes généralement admis en matière de procédure, les voies de recours se divisent en ordinaires et extraordinaires.

Les voies ordinaires sont : l'opposition et l'appel.

Les voies extraordinaires sont : la tierce opposition, la requête civile et la cassation.

Nous avons à examiner dans quelle mesure elles s'appliquent à l'expropriation.

288. Partons d'abord de l'*opposition*.

La loi de 1835 a introduit une dérogation importante au droit commun, en supprimant l'opposition de la part des défendeurs dans l'instance en expropriation.

En effet, d'après l'art. 3 de cette loi, si la partie assignée fait défaut sur l'ajournement, elle sera réassignée par un huissier à ce commis pour l'audience fixée par le tribunal ; et si elle ne comparait pas sur la réassignation, le jugement qui intervient alors est réputé contradictoire, soit qu'il statue seulement sur l'accomplissement des formalités prescrites, soit qu'il fixe en outre le montant de l'indemnité. Il n'y a donc plus lieu à opposition.

Le même effet est produit si le règlement de l'indemnité fait l'objet d'un jugement séparé, car l'art. 15 dispose que l'instruction sera réputée contradictoire à l'égard de ceux

qui, ayant constitué avoué sur l'assignation introductive d'instance, ne seraient pas représentés aux *audiences ou actes de procédure ultérieurs*. Ces expressions comprennent toute l'instance en expropriation et par conséquent le jugement d'indemnité. — arg. Liége 16 juillet 1867. v. n° ci-après.

289. La voie d'opposition est donc fermée aux défendeurs en expropriation, qu'ils aient ou non constitué avoué.

Mais subsiste-t-elle encore au profit de la partie demanderesse ?

Nous le croyons. Les termes de la loi de 1835 prohibitifs de l'opposition, ne concernent que les parties *assignées;* l'art. 3 est formel à cet égard, il en est de même de l'art. 15, qui parle des parties qui feraient défaut sur les assignations dont il s'agit aux art. 2 et 3, et dans ces deux cas, c'est toujours du défendeur qu'il est question. Du reste, le but du législateur a été d'empêcher des retards préjudiciables à l'exécution des travaux d'utilité publique; or ces retards ne peuvent résulter que du défaut du défendeur; il n'y avait donc pas de raison de supprimer l'opposition du demandeur. Enfin ce mode de recours étant de droit commun, on doit en maintenir l'application dans tous les cas où il n'y a pas été expressément dérogé, et l'on ne peut voir de dérogation expresse dans les textes que nous venons de rappeler.

C'est en ce sens que s'est prononcée la cour de Liége le 16 juillet 1867.

« Attendu, porte l'arrêt, que, à supposer même que l'art. 15 de la loi du 17 avril 1835, qui répute contradictoire l'instruction en cette matière, fût relatif à la procédure en degré d'appel, la présomption qu'il établit n'en devrait pas moins être restreinte aux parties assignées, que seules il mentionne, et ne pourrait atteindre celle qui poursuit l'expropriation et en faveur de laquelle cette présomption est établie particulièrement dans le but de hâter l'envoi en possession ; que l'opposition formée par la ville de Liége est donc recevable. »

290. La Cour émet un doute sur le point de savoir si l'art. 15 est relatif à la procédure d'appel comme à celle de première instance. Cependant le texte général de cette disposition, qui comprend toute la procédure postérieure à l'assignation et à la constitution d'avoué lorsqu'il en est fait une, ne permet pas d'établir une distinction. Les raisons tirées de l'esprit de la loi sont aussi les mêmes, car il se présente des circonstances où la célérité de la procédure d'appel n'est pas moins impérieusement réclamée pour l'exécution des travaux, que celle de première instance; il en est ainsi notamment, lorsque l'appel porte sur un jugement déclarant qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'expropriation.

Nous en trouvons un exemple dans une autre espèce soumise à la cour de Liége et qui a été jugée par arrêt du 21 novembre 1837.

L'État belge avait assigné la commune de Hechtel en expropriation de parcelles de terrain nécessaires à la construction du canal de la Campine. La commune soutint que les formalités requises n'avaient pas été remplies, et un jugement du tribunal de Hasselt accueillit cette défense. Appel de l'État avec assignation à comparaître devant la cour dans le délai de huitaine, conformément à l'art. 6 de la loi du 17 avril 1835. La commune intimée constitua avoué, mais à l'audience fixée, elle ne conclut pas et la chambre des vacations rendit un arrêt par défaut infirmatif du jugement.

Sur l'opposition formée par la commune est intervenu l'arrêt suivant :

« La Cour : — Attendu que la loi du 17 avril 1835 a eu principalement pour but de faire statuer promptement sur les difficultés qui peuvent s'élever à l'occasion d'une expropriation pour cause d'utilité publique; qu'à cet effet, elle a simplifié les actes de la procédure, en a pressé la marche en la resserrant dans des bornes étroites, et a déjoué les subterfuges en prévoyant les cas où les décisions par défaut seraient considérées comme contradictoires;

» Attendu qu'il est de principe général que les règles à suivre devant les tribunaux doivent être également observées en instance d'appel ; que l'application de ce principe, relativement à la loi prémentionnée, est d'autant moins douteuse, que c'est le seul moyen de ne point mettre la prévoyance du législateur en défaut, puisque s'il en était autrement, il suffirait d'interjeter appel pour rentrer dans les lenteurs ordinaires du Code de procédure en matière de défauts, et pour tenir ainsi en suspens la validité de l'expropriation, alors surtout que, comme dans l'espèce, la contestation aurait pour objet une prétendue inobservation des formalités préliminaires ;

» Attendu que de ce qui précède il résulte qu'aux termes de la disposition de l'art. 15 de la loi du 17 avril, toute décision, qu'elle ait été portée en première instance ou en degré d'appel, doit être réputée contradictoire dès qu'elle a été rendue entre parties ayant constitué avoué ; d'où il suit que, cette condition se rencontrant dans l'espèce, l'arrêt de la chambre des vacations du 6 août dernier avait un caractère définitif et n'était pas susceptible d'être frappé d'opposition ;

Par ces motifs, déboute la commune intimée de l'opposition par elle formée à l'arrêt, etc. »

291. Il aurait été possible de laisser à l'exproprié le bénéfice de l'opposition lorsque l'appel est dirigé contre le jugement qui règle l'indemnité, puisque, dans ce cas, l'expropriant est en possession dès qu'il a consigné, et qu'il ne peut résulter du défaut aucun retard domageable. Néanmoins le législateur n'a pas distingué, sans doute parce qu'il eut paru singulier que la voie de l'opposition pût être tour à tour ouverte ou fermée, pour la même partie, dans le cours de la même instance.

292. L'ordonnance du président qui envoie l'exproprié en possession après consignation n'est susceptible que d'ap-

pel, bien que l'art. 12 en la déclarant exécutoire par provision et nonobstant *opposition*, suppose l'admissibilité de cette dernière voie de recours. Comment comprendre que le tribunal fût saisi de la révision d'une ordonnance rendue en exécution de sa propre décision ? Ce serait là cependant la conséquence de l'opposition.

Il est du reste sans exemple connu que l'ordonnance d'envoi en possession ait fait l'objet d'un recours distinct.

293. La seconde voie ordinaire de recours est *l'appel*.

Les principes ordinaires du Code de procédure doivent être appliqués à l'appel des jugements rendus en matière d'expropriation, sauf les modifications dont nous allons nous occuper.

D'abord, l'art. 17 de la loi de 1835 a enlevé à l'appel ses effets suspensifs ; l'exécution provisoire est devenue la règle. La rédaction de cette disposition pourrait peut-être laisser quelque doute sur ce point, car elle ne parle que des jugements intervenus *dans l'instruction de la procédure*, ce qui semble ne concerner que les jugements sur incident. Mais le rapport de la commission de la Chambre des représentants dont nous avons rapporté le texte au n° 228, démontre clairement que l'effet de l'art. 17 s'applique également aux jugements définitifs. Cela résulterait encore, au besoin, de l'art. 12 de la loi qui déclare l'ordonnance d'envoi en possession exécutoire par provision ; car si l'effet de cette ordonnance n'est pas suspendu par l'appel, il en est de même, à plus forte raison, des jugements dont elle constitue l'exécution.

294. Le caractère d'exécution provisoire attaché aux jugements, entraîne cette conséquence de droit commun qu'il est important de relever en matière d'expropriation, à savoir : que l'exécution qui leur est donnée par les parties ne saurait être considérée comme volontaire, ni, par suite, constituer un acquiescement à leurs dispositions.

Ainsi, la consignation de l'indemnité par l'expropriant qui veut se faire envoyer en possession ne constituerait pas une fin de non-recevoir contre l'appel ; il en est de même de l'abandon de l'immeuble par l'exproprié, ou du retrait qu'il opère de la somme consignée ; la jurisprudence est d'accord sur ce point.— Gand, 15 février 1856 ; Bruxelles, 2 août 1858 ; Liége 10 juin 1867 [1].

[1] *Gand*, 15 *février* 1856.

La Cour : sur la fin de non recevoir opposée à l'appel:

Attendu que suivant la règle de l'ancien droit admise en doctrine par les auteurs modernes, il faut que l'acquiescement dont on veut exciper contre l'appel ne soit point équivoque, c'est-à-dire comme l'enseigne Dalloz (Nouv. Répert. v° Acquiescement n° 85) qu'il se fasse reconnaître à des signes certains ou qu'à défaut de pareils signes, l'acte duquel on prétend le faire résulter ne puisse avoir un autre sens;

Attendu que les poursuivants d'expropriation pour cause d'utilité publique ayant interjeté appel d'un jugement exécutoire par provision qui établissait les indemnités, il était de leur devoir comme de leur intérêt pour ne pas éprouver d'interruption dans les travaux, de consigner immédiatement le montant desdites indemnités conformément à l'art. 12 de la loi précitée du 17 avril 1835 ; que dès lors qu'il y a lieu raisonnablement d'admettre que la consignation n'a été faite que dans ce but, on ne saurait en inférer l'intention d'acquiescer au jugement dont appel ; qu'il n'importe que les appelants fussent déjà en possession de l'emprise avant même qu'ils n'eussent consigné, puisque la mesure de la consignation était commandée par la loi pour mettre cette possession à l'abri de toute contestation, et pouvoir continuer les travaux sans entrave.

Par ces motifs, la Cour sans égard aux fins de non recevoir, etc.

Bruxelles, 2 *août* 1858.

La Cour, sur la fin de non-recevoir : — Attendu qu'en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique le montant de l'indemnité adjugée par le jugement de 1re instance doit être déposé dans la caisse des consignations, sans signification préalable dudit jugement, et que ce jugement, comme tous les jugements qui interviennent dans l'instruction de la procédure est exécutoire par provision, non obstant appel et sans caution ;

Attendu que l'exécution du jugement réglant l'indemnité à accorder devant nécessairement avoir lieu pour obtenir d'urgence conformément

Mais nous pensons qu'il en serait différemment du payement fait directement à l'exproprié sans consignation, comme de la réception de ce payement ; ce n'est plus là le mode légal et forcé d'exécution du jugement ; ces actes devraient donc être considérés comme un acquiescement ; nous pensons même que les réserves dont ils pourraient être accompagnés n'ôteraient rien à leur caractère ; c'est le cas d'appliquer la règle : *protestatio actui contraria non valet.* — Dalloz v° Acquiescement n°s 426 et s.

295. L'art. 6 de la loi de 1835 dit que l'appel du juge-

à l'article 12 de la loi du 17 avril 1835, l'envoi en possession est nécessité par un intérêt d'utilité publique; mais que cette exécution, comme toutes les exécutions forcées, ne se fait que tous droits des parties saufs, en ce qui concerne le droit d'appel du jugement intervenu ;...

La Cour, sans avoir égard, etc.

Liége, 10 juin 1867.

Attendu que la fin de non-recevoir déduite de l'acquiescement n'est pas justifiée ; qu'il est incontestable, en effet, qu'à défaut d'une renonciation expresse au droit d'interjeter appel, l'acquiescement ne peut résulter que d'actes ne laissant aucun doute sur la volonté d'adhérer au jugement, et qu'il incombe à celui qui argumente de ces actes d'en établir l'existence ; que, dans l'espèce, la commune intimée se fonde sur le retrait fait par l'appelant à la caisse des consignations du montant du prix consigné en exécution du jugement, et sur l'acceptation par son avoué du payement des dépens mis à la charge de la commune par ce jugement; mais qu'il est à remarquer, d'une part, que l'appelante privée de son terrain par un jugement exécutoire nonobstant appel, a pu ne pas vouloir s'exposer à la perte d'intérêt résultant de la consignation, sans pour cela avoir la volonté d'adhérer à cette décision, et d'autre part, qu'elle prétend n'avoir fait le retrait que sous la réserve formelle de son droit d'appel, assertion non contredite par la commune qui est restée en défaut de produire la quittance ; que dans ces circonstances la réception par l'avoué du payement de ses dépens à une date non précisée et sans mandat spécial, peut d'autant moins opposée à sa partie, que ces dépens devaient en toute hypothèse rester à charge de la commune qui adhérait au jugement.

Par ces motifs, la Cour, de l'avis conforme de M. Beltjens, avocat-général, sans égard à la fin de non-recevoir, reçoit l'appel, etc.

ment qui déclare que les formalités prescrites n'ont pas été remplies, comme de celui qui accomplit l'expropriation et décide qu'il y a lieu de passer outre au règlement de l'indemnité, doit être notifié dans la quinzaine de la prononciation. Cette disposition est impérative, et le délai fixé doit être observé à peine de déchéance ; on ne pouvait en effet laisser incertaine, pendant le délai ordinaire d'appel, l'exécution de travaux auxquels s'attache un intérêt public.

296. L'art. 6 déroge virtuellement à l'art. 449 c. pr. civ. qui prohibe l'appel dans la huitaine du jugement. Cette dérogation résulterait d'ailleurs encore de ce que les jugements dont il s'agit sont exécutoires par provision : elle doit donc s'étendre aussi au jugement qui statue sur l'indemnité.

297. Le délai d'appel du jugement relatif de l'indemnité n'a pas été modifié ; il reste de trois mois à partir de la signification ; il en serait de même de celui des jugements interlocutoires ayant un caractère définitif dans certaines de leurs dispositions. — C'est ce que la cour de Liége a jugé le 25 avril 1866 en cause la grande compagnie du Luxembourg contre le duc de Fernan Numez, par les motifs suivants :

« Attendu, en ce qui concerne la recevabilité de l'appel du jugement du 12 avril 1854, que cette décision est définitive dans le chef relatif aux indemnités qu'il a adjugées, et, d'un autre côté interlocutoire, en ce qu'avant de faire droit sur le chef relatif aux substances souterraines, à l'égard desquelles il y avait contestation, ce jugement a ordonné une nouvelle expertise ;

« Que la grande compagnie du Luxembourg ayant appelé de ce jugement, la recevabilité de cet appel est contestée tant par les intimés que par les intervenants, qui prétendent, d'une part que l'appel n'a pas été interjeté dans les quinze jours, ni même dans les trois jours de la pronon-

ciation du jugement, d'autre part que ce jugement a été exécuté par la compagnie appelante ;

« Attendu, sur le premier moyen, qu'il est fondé sur les dispositions de la loi du 17 avril 1835 ; mais qu'il résulte, tant du texte des art. 5 et 6 de cette loi, que du rapport de la commission spéciale de la Chambre des représentants, que ces articles n'ont pour objet que les formes de l'introduction de la demande, les délais à observer pour en saisir le tribunal et les points sur lesquels il doit être préalablement statué ; que spécialement le délai de quinzaine pour former appel à partir de la prononciation, ne s'applique qu'au jugement qui a statué soit sur l'accomplissement des formalités administratives, soit sur l'application du plan des travaux aux terrains à exproprier, ou qui a décidé qu'il y a lieu de passer outre au règlement de l'indemnité ; que ce bref délai, qui ne concerne que la procédure préliminaire a pour but de parvenir, aussitôt que possible, à l'envoi en possession et par suite au commencement d'exécution des travaux d'utilité publique ; mais que ce délai cesse d'être applicable lorsqu'il s'agit, comme dans l'espèce, d'un jugement qui, ordonnant une expertise nouvelle, a déjà apprécié, sur contestation, une première expertise, et qui a ainsi pour objet de régler définitivement les indemnités réclamées, ou qui décide que l'indemnité doit comprendre tels objets déterminés ; qu'en vain les intimés argumentent de la disposition de l'art. 8 de la loi de 1835, qui porte que la prononciation du jugement mentionné dans l'art. 7 précédent vaudra signification tant à avoué qu'à partie ; qu'en effet, il ne s'agit point dans l'art. 7 d'un jugement ayant le caractère qui vient d'être indiqué, mais dont le résultat ne peut lier le tribunal et qui, aux termes du paragraphe final de l'art. 9 de la loi, ne doit valoir que comme renseignement ; qu'au surplus, et à défaut d'un texte précis que la loi a toujours pris soin

de formuler toutes les fois qu'elle a voulu déterminer les délais de l'appel et leur point de départ, on ne peut y suppléer par induction ; d'où il suit que, dans le silence de la loi spéciale de 1835 sur la signification et le délai d'appel des jugements participant de la nature de celui du 12 avril 1854, on doit recourir à l'application de la disposition générale du code de procédure civile, dont l'art. 443 fixe le délai à trois mois à partir de la signification du jugement à personne ou à domicile, délai qu'a observé la compagnie appelante ;

« Attendu, quant au moyen fondé sur l'exécution dudit jugement, que les intimés prétendent faire découler cette fin de non-recevoir du silence gardé par ladite compagnie notamment lors de l'expertise qui a suivi le jugement intervenu ; mais que ce silence ne dénote nullement l'intention de renoncer à un droit aussi important que celui d'appeler, surtout dans une affaire comme celle de l'espèce ; que loin qu'il en soit ainsi, la compagnie a fait des réserves formelles d'appel dans les notifications de l'extrait du jugement faites peu de jours après qu'il a été rendu, et à la date du 29 avril 1854, aux experts Limelette et Legrand-Deville; que ces réserves protestent aussi contre une pareille intention ;

« Que d'ailleurs la loi de 1835 a déclaré, dans son art. 17, que ces sortes de jugements seront exécutés provisoirement, nonobstant opposition, appel, et sans caution ; disposition qui rendait même inutile la réserve d'appel, puisque l'exécution provisoire est ordonnée par la loi elle-même ;

« Qu'il suit de ce qui précède que l'appel est recevable ; que, dès lors, c'est à tort que les intimés ont invoqué la chose jugée et qu'il n'y a pas lieu, par conséquent, d'apprécier, à ce point de vue, le sens et la portée du jugement du 12 avril 1854 ;

Par ces motifs la Cour, sans avoir égard, etc. »

298. Mais il arrive que le jugement qui reconnaît accomplies les formalités prescrites statue aussi sur le montant de l'indemnité. Quel est alors le délai d'appel?

Bien qu'il puisse paraître étrange que des règles différentes soient suivies pour l'appel d'un même jugement, il faut cependant, dans le cas actuel, distinguer entre les deux dispositions qu'il contient, et considérer celle qui concerne les formalités d'expropriation comme soumise aux prescriptions de l'art. 6 fixant le délai de quinzaine à partir de la prononciation, tandis que celle qui concerne l'indemnité pourra être frappée d'appel pendant les trois mois qui suivront la signification. La dérogation apportée au droit commun par la loi de 1835, relativement au jugement sur l'expropriation, doit être restrictivement appliquée et limitée à ses termes.

299. L'appel du jugement d'expropriation doit contenir assignation à comparaître dans la huitaine; art. 6. Il n'y a pas lieu à augmentation à raison des distances; l'art. 14 implique cette solution en rendant les délais fixés par la loi de 1835 applicables aux étrangers comme aux régnicoles. v. n° 207.

300. L'appelant est tenu de faire signifier dans l'acte d'appel ses griefs contre le jugement, et ce, à peine de nullité, dit l'art. 6 ; il serait plus exact de dire : à peine de déchéance. Cette disposition est impérative; cependant il nous paraît qu'elle ne peut avoir pour effet d'empêcher que l'appelant ne se prévale de moyens qui tiennent à l'ordre public, ou que la Cour devrait appliquer d'office dès qu'elle est saisie du litige. L'intérêt privé de l'intimé se trouverait alors primé par des considérations d'un ordre supérieur auxquelles il n'est pas admissible que le législateur ait entendu déroger.

L'article 6 ne concerne évidemment que l'appel principal; l'intimé qui veut interjeter appel incident, conserve

le droit de le faire jusqu'à l'audience des plaidoiries, et indépendamment de toute signification préalable. C'est là le principe général auquel on ne pourrait apporter de restriction, que si la loi spéciale l'avait formellement disposé, et l'on ne voit pas que tel puisse être la portée de l'article 6.

301. Nous avons traité précédemment de la compétence des tribunaux par rapport au taux du litige, et nous croyons avoir démontré que la loi de 1835 n'a apporté aucune dérogation aux principes généraux sur ce point.

Il en est de même pour tout ce qui concerne les autres règles en matière de compétence, et notamment pour la recevabilité de l'appel, suivant qu'il s'agit de jugements préparatoires, interlocutoires ou définitifs. C'est donc au point de vue du droit commun qu'il faudra décider si les jugements de nomination d'experts et autres, sont préparatoires ou interlocutoires; art. 450 et s. Cod. pr. civ. — Bruxelles, 14 août 1866; Liége, 25 avril 1866, G^de Cie du Luxembourg c^tre Montellano [1].

[1] *Bruxelles, 14 août 1866.*

La Cour, en ce qui concerne la fin de non recevoir opposée à l'appel du jugement du 23 mars 1864, fondée sur la tardivité de cet appel;

Attendu que ce jugement contient différents chefs;

Attendu que l'appelant conclut devant la Cour à ce que les intimés soient déclarés non recevables à demander une indemnité pour la dépréciation que pourrait occasionner éventuellement à l'usine dont s'agit au procès l'exécution des travaux projetés pour la canalisation de la Dendre;

Attendu que pour apprécier si l'appel est encore recevable à cet égard, il y a lieu d'examiner si le chef du jugement qui statue sur ce point a un caractère définitif comme le prétendent les intimés, et en cas d'affirmative si l'appel a été formé en temps utile;

Attendu qu'il importe à cet effet de bien préciser le débat sur lequel le jugement a été rendu;

Attendu que les intimés soutenaient par leurs conclusions du 15 mars 1864, que l'indemnité qui leur était due devait consister dans la valeur de ce qu'on leur prenait dans leur propriété et de la dépréciation du surplus et que cette dépréciation serait considérable en raison du pont qu'on allait construire et de l'anguillère ainsi que du coup d'eau qui se

302. L'art. 6 veut qu'il soit statué séance tenante sur l'appel du jugement d'expropriation; mais cela n'est pas

trouveraient supprimés, en tout ou au moins en grande partie; qu'ils y ajoutaient encore, pour indiquer plus clairement ce qu'ils entendaient par dépréciation du surplus de la propriété « qu'il y avait lieu de déterminer la hauteur de tout le dommage en constatant l'état actuel des choses et en le comparant avec ce qu'il deviendra après les travaux terminés et le dommage qui en résultera pour leur usine; et que dans le cas où les experts estimeraient qu'il est impossible dès maintenant d'apprécier d'une manière certaine les conséquences des travaux qui vont être exécutés, il y aurait également lieu de faire constater l'état actuel des choses, comme point de comparaison pour les dommages à déterminer après que les travaux auront été effectués; »

Attendu que, par ses conclusions du 19 mars 1864, l'appelant combattait cette prétention en se fondant sur ce que la valeur à laquelle les intimés avaient droit se composait exclusivement de deux éléments, à savoir : « la valeur vénale du terrain empris et la dépréciation que la perte de ce terrain peut causer à la propriété restante, » et en ajoutant que « charger les experts d'apprécier en outre les conséquences prétendûment préjudiciables pour les défendeurs des travaux que le gouvernement se propose d'exécuter, ou des modifications qui pourront être apportées ultérieurement au régime de la rivière, ce serait décider *ultra petita*. » Qu'il objectait enfin au système des intimés, « qu'il serait impossible aux experts d'estimer *a priori* les conséquences possibles de travaux non encore exécutés et que, dans cet état de choses, les intimés ne sauraient être plus avant recevables qu'à couvrir leurs prétentions par telles réserves que de conseil; »

Attendu que le jugement dont appel a statué sur le litige ainsi engagé; qu'après avoir résumé les conclusions respectives des parties sur ce point, le tribunal a déclaré dans ses motifs, « qu'on ne saurait s'arrêter aux conclusions émises par l'Etat; que la loi du 17 avril 1835 n'a pas pu et n'a pas voulu porter atteinte au principe constitutionnel que l'indemnité doit être préalable et que ce n'est que dans le cas où l'estimation de certaine catégorie d'indemnité serait dès maintenant impossible qu'il y aurait lieu de se borner à réserver les droits des expropriés; » et dans son dispositif, il a chargé en conséquence les experts de constater l'état actuel de l'usine susdite, les conditions auxquelles elle peut s'exploiter aujourd'hui, le changement qui y sera apporté par les travaux de canalisation, et, le cas échéant, la dépréciation qui serait la cause de ce changement; de constater également les autres causes de dépréciation de la propriété des défendeurs qui seraient une consé-

toujours possible, et d'ailleurs, il n'y a pas de sanction à cette disposition. Seulement, si la Cour tient l'affaire en

quence directe de l'exécution des dits travaux et d'estimer aussi le dommage à en résulter ; »

Attendu qu'il résulte à l'évidence de ces raisons et de ces dispositions combinées que le tribunal, écartant les conclusions de l'appelant et accueillant celles des intimés, a déclaré que l'indemnité due à ces derniers, devait être préalable, même pour le préjudice que le nouveau régime de navigation pourrait causer à l'usine à moins que l'estimation actuelle n'en fût impossible ;

Attendu que cette décision tranche une question de principe importante au procès et qu'il fallait indispensablement vider avant de spécifier la mission des experts ; qu'elle épuise la juridiction du premier juge sur le sujet du litige ; qu'elle le lie au point qu'il ne lui est plus permis d'en revenir de sa propre autorité ; qu'elle a donc un caractère définitif ; enfin qu'elle porte précisément sur le point de droit que l'appelant veut de nouveau soumettre à la Cour ; [1]

Attendu que la prononciation du jugement qui la renferme vaut signification tant à avoué qu'à partie, aux termes de l'art. 8 de la loi du 17 avril 1835 ;

Attendu qu'elle a eu lieu le 23 mars 1864 et que l'appel n'a été interjeté que le 15 mars 1865 ; que cet appel est donc tardif, soit qu'il ait dû être fait dans la quinzaine, soit qu'il n'ait dû l'être que dans le délai ordinaire ;

En ce qui concerne la fin de non recevoir opposé à l'appel du jugement du 1er mars 1865 et fondée sur ce que celui-ci se borne à ordonner une expertise supplémentaire ;

Attendu que le jugement du 23 mars 1864 a, comme il est dit ci-dessus, chargé les experts de constater l'état actuel de l'usine et la dépréciation qui pourrait être la conséquence des travaux à exécuter pour l'amélioration du régime de la Dendre ;

Attendu qu'en acquit de cette mission les experts ont exprimé l'avis motivé qu'il n'est pas possible d'exprimer quant à présent le préjudice que la canalisation causera à l'usine et se sont bornés à constater l'état actuel de celle-ci ;

Attendu que les conclusions échangées entre les parties ensuite de ce rapport prouvent que le véritable débat qui existait alors entre elles portait uniquement sur la suffisance de l'expertise, tant sous le rapport

[1] Nous ne croyons pas pouvoir considérer cette appréciation comme exacte.

délibéré, il est de son devoir de prononcer dans le délai le plus rapproché.

de la possibilité d'une évaluation préalable que sous celui de la constatation de l'état présent de l'usine;

Attendu que le jugement du 1er mars 1865 rendu sur ces conclusions apprécie l'expertise à ce double point de vue; qu'en ce qui touche le changement que subira l'usine par la canalisation nouvelle, il considère que les experts ne se sont pas entourés des renseignements nécessaires pour s'éclairer sur les conséquences des travaux à exécuter, et que les expropriés ont indiqué des renseignements et documents qui *paraissent* pertinents; qu'en ce qui touche l'état actuel de l'usine, il dit seulement que les intimés signalent le rapport comme incomplet sans se prononcer lui-même sur ce point; qu'en ce qui touche la valeur des terrains et la demande subsidiaire d'envoi en possession en cas d'expertise complémentaire, il rappelle le principe constitutionnel de l'indemnité préalable à moins, ajoute-il, ainsi que l'a décidé le jugement susrappelé, qu'il n'y ait impossibilité de la déterminer avant l'exécution des travaux, et il ne conste pas jusqu'ici de cette impossibilité; « qu'enfin dans son dispositif il se borne à ordonner avant faire droit : 1° qu'il sera procédé à un complément d'expertise par de nouveaux experts, qui reçoivent identiquement la même mission que les premiers; et 2° que l'Etat fournira aux experts en tant qu'il est en son pouvoir de le faire, tous les renseignements et documents désignés par les expropriés et les experts, et ceux que lui-même jugerait utiles;

Attendu que considéré sous le rapport de cette disposition, le jugement rentre dans les termes de l'art. 322 C. pr. civ., qui permet aux juges d'ordonner une nouvelle expertise, s'ils ne trouvent pas dans la première les éclaircissements suffisants;

Attendu que les jugements de cette espèce n'ont rien de définitif ni d'interlocutoire;

Attendu qu'en admettant que celui rendu dans la cause actuelle décide implicitement, par la combinaison de ses motifs et de son dispositif, que la demande subsidiaire d'envoi en possession des terrains empris (dans l'hypothèse d'une seconde expertise quant au surplus) est contraire à la constitution et à la chose jugée, il ne s'ensuivrait pas que cette décision, relative à un point distinct et secondaire, eût pour effet de rendre définitif comme elle le chef de jugement, qui, statuant sur la demande principale, ordonne une expertise nouvelle; que d'ailleurs l'appel ne tend pas, comme le prouvent les conclusions d'audience, à faire réformer le jugement en ce qu'il a écarté la demande subsidiaire; qu'il a seulement pour but de faire déclarer pour droit, dans l'instruc-

303. Le Ministère public doit être entendu sur l'appel du jugement rendu en matière d'expropriation. Cela résulte

tion de la cause et sans expertise supplémentaire, que l'indemnité ne peut comprendre autre chose que la valeur vénale de l'emprise et la dépréciation subie par le fait de l'expropriation;

Attendu que le jugement *à quo* ne juge ni ne préjuge absolument rien quant à la possibilité ou l'impossibilité de constater préalablement les conséquences de la canalisation nouvelle; qu'il cherche à s'éclairer sur ce point; qu'à cet effet il charge de nouveaux experts de remplir d'une manière plus complète la mission confiée aux premiers; qu'il n'écarte point du procès le rapport de ceux-ci, ce qui lui permet d'y recourir encore ultérieurement si la seconde expertise ne lui fournit pas les apaisements qu'il réclame; qu'il ne décide même point de la valeur des documents et renseignements qu'il ordonne à l'Etat de fournir, s'il le peut; qu'il laisse les droits et les prétentions des parties ce qu'ils étaient auparavant; qu'il tend uniquement à mettre le procès en état de recevoir une décision définitive; qu'il constitue donc un jugement préparatoire, que partant il n'en échet appel qu'après le jugement définitif,

Par ces motifs, etc., déclare non-recevable l'appel des deux jugements du 23 mars 1864 et 1er mars 1865, etc.

Liége, 25 *avril* 1866.

La Cour: — Attendu en ce qui concerne la recevabilité de l'appel des jugements des 12 avril 1854 et 6 mai 1857, que, quant au premier de ces jugements, l'appel n'a pas pour objet l'accomplissement des formalités administratives que cette décision déclare avoir été remplies, mais la partie du jugement qui, pour parvenir à la fixation du montant de l'indemnité a ordonné une expertise, tous droits des parties saufs, sans rien préjuger; que cette réserve démontre qu'il s'agit d'un jugement préparatoire et d'instruction, dont l'appel ne doit être interjeté qu'après le jugement définitif;

Attendu, quant au jugement du 6 mai 1857, qu'il a ordonné, sur contestation une expertise nouvelle, en énonçant que l'indemnité doit comprendre la valeur des terres plastiques à toutes les profondeurs exploitables, et en chargeant les experts d'indiquer cette valeur, qu'une pareille décision ne participant point de la nature des jugements qui, aux termes de la loi du 17 avril 1835, sont soumis, pour l'appel, à un délai qui court à partir de leur prononciation et sans signification à avoué ou à partie, il en résulte que la grande compagnie du Luxembourg a pu en appeler en se conformant à la disposition de l'art. 443 du code de procédure civile; que, par suite, cet appel est également recevable;

virtuellement de l'art. 17, lequel s'applique à tous les jugements qui interviennent dans la procédure en expropriation. Il n'est pas admissible que les conclusions du Ministère public soient requises avant les jugements, sans l'être lors de l'appel de ces mêmes jugements.

304. Il y a désaccord sur le point de savoir si les formalités indiquées par l'art. 9 pour l'expertise sur l'indemnité restent applicables à l'instance d'appel, ou s'il faut y suivre le mode ordinaire tracé par le Code de procédure civile.

Dans le premier sens on cite un arrêt de cassation du 10 janvier 1838 et un arrêt de Bruxelles du 7 novembre 1840; dans le second, un arrêt de Bruxelles du 24 janvier 1844 [1]; ce dernier se fonde sur ce que la nécessité d'une

Qu'en vain les intimés prétendent opposer, comme fin de non recevoir, l'exécution que la compagnie appelante aurait donnée à ce jugement par le silence qu'elle a gardé lors de l'expertise sur son intention de former appel; qu'à cet égard la loi du 17 avril 1835 ayant déclaré, dans son art. 17, que le jugement dont il s'agit sera exécuté provisoirement, nonobstant opposition, appel et sans caution, la réserve d'appel devient inutile;

Qu'il suit de ce qui précède que ces jugements n'étant pas coulés en force de chose jugée, il n'y a point lieu de rechercher, à ce point de vue, leur sens et leur portée;

Par ces motifs, la Cour, sans avoir égard, etc.

[1] *Cass.*, 10 *janvier* 1838.

« La Cour, — Sur le deuxième moyen tiré de la violation des art. 307 et suiv. du C. de proc. civ., et de la fausse application de l'art. 7 de la loi du 17 avril 1835;

» Considérant, d'après ce qui vient d'être dit sur le premier moyen, que c'est avec raison que la Cour de Liége a ordonné l'expertise d'après le mode de procéder prescrit en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, d'où il suit qu'elle a fait une juste application de l'art. 7 de la loi du 17 avril 1835, et n'a pu contrevenir aux art. 307 et suivants du C. de proc., relatifs aux expertises en matière ordinaire; — Rejette, etc.

L'arrêt de Bruxelles du 7 novembre 1840 décide implicitement la question en commettant un conseiller pour visiter les biens expropriés « aux termes de la loi du 17 avril 1835. »

procédure rapide ne se fait sentir que jusqu'à l'envoi en possession ordonné par le Président du tribunal après la consignation de l'indemnité. La même opinion a été soutenue par M. l'avocat général Donny dans un réquisitoire qui a précédé l'arrêt de la Cour de Gand du 15 février 1856 (Pas. 56-2-127); mais la Cour, jugeant en fait, n'a pas tranché la question. Le système soutenu par M. Donny va évidemment trop loin, car il admet l'opposition même contre l'arrêt statuant sur les formalités d'expropriation, ce qui est, nous l'avons vu, contraire à l'économie de la loi, et notamment au but de l'article 6, qui imprime à la procédure d'appel la plus grande célérité lorsque l'appel est dirigé contre le jugement d'expropriation proprement dit. — V. nos 291 et 296.

305. Il nous paraît que la question est tranchée par le rapport même de la commission de la Chambre des Représentants. On y lit en effet :

« La nécessité d'observer dans les opérations de l'information les formalités prescrites par le Code de procédure

Bruxelles, 27 janvier 1844.

« La Cour; — Attendu que, pour parvenir à la preuve à laquelle elle a été admise par arrêt du 23 juillet 1842, l'appelante a posé huit faits énumérés dans son écrit du 30 décembre suivant, avec offre d'en faire immédiatement la preuve par tous moyens de droit;

» Attendu que ces faits, qui sont relevants, pertinents et de nature à être vérifiés par une expertise, ont été déniés par l'indemnité;

» Attendu, quant à la manière de procéder à cette expertise, qu'il n'y a pas lieu à suivre, en appel, la marche tracée par la loi du 17 avril 1835, puisque cette marche n'a d'autre but que d'accélérer la procédure en première instance, et de hâter le jugement qui doit mettre l'État ou les concessionnaires en possession des parcelles nécessaires aux travaux d'utilité publique, ce qui est suffisamment démontré tant par l'ensemble des dispositions de la loi elle-même, que par l'exposé de ses motifs et le rapport de la commission de la Chambre des représentants chargée de son examen;

« Par ces motifs, etc... »

pour les enquêtes et les expertises, eût été un contre-sens avec la célérité qui est le caractère distinctif de cette procédure spéciale; en conséquence, l'information a été dispensée de ces formalités *auxquelles il sera libre au surplus de recourir dans l'instance d'appel*, si le jugement de première instance est attaqué. »

Il résulte de cette déclaration, qu'en ce qui concerne le jugement qui règle l'indemnité, si les formes de la procédure d'expropriation sont encore applicables en appel, néanmoins on peut en revenir aux formes ordinaires. Il faut bien le reconnaître, cette mesure était la plus sage, car ici l'urgence n'existe pas dans tous les cas, elle dépend des circonstances. Ainsi l'une ou l'autre des parties peut avoir un intérêt puissant à ce que la situation des lieux soit constatée avant l'exécution des travaux, ou à ce que le supplément d'indemnité soit consigné avant leur achèvement. Dans ce cas, on doit suivre les formes sommaires tracées pour l'expertise devant le tribunal. Ou bien ces hypothèses ne se présentent pas, alors on reviendra aux formes ordinaires.

306. Les dépens d'appel, comme ceux de première instance, doivent être taxés suivant le tarif en matière sommaire. Le caractère général de la procédure n'est pas modifié devant la cour; on dit bien que l'urgence n'est plus la même du moment où la prise de possession a eu lieu en vertu de l'ordonnance dont parle l'art. 12, et après consignation de l'indemnité. Cela est vrai surtout au point de vue de l'exécution des travaux. Mais les motifs de célérité n'ont cependant pas disparu, et le législateur l'a reconnu lui-même; car si l'art. 18 donne au propriétaire qui a obtenu une majoration d'indemnité en appel, le droit de faire suspendre les travaux lorsque le supplément d'indemnité n'a pas été consigné dans la huitaine, c'est que l'on suppose que la procédure aura continué à marcher assez vite pour que l'arrêt précède l'achèvement des travaux, et qu'ainsi la

garantie donnée à l'exproprié ne reste pas illusoire. De ce que l'on use rarement du bénéfice de l'art. 18, il n'en reste pas moins vrai que cette disposition dénote l'intention de conserver à la procédure d'appel une marche plus rapide, et dès lors les motifs qui font décider que l'affaire est sommaire devant le premier juge, sont applicables au degré d'appel. Du reste, il aurait été peu rationnel de changer d'une instance à l'autre l'application du tarif. — Liége, 13 juillet 1864. [1]

[1] *Liége, 13 juillet* 1864.

Attendu que l'opposition soulève la question de savoir si les affaires en expropriation pour cause d'utilité publique sont des affaires sommaires auxquelles les dispositions du tarif en matière ordinaire ne sont pas applicables;

Qu'on peut admettre avec la doctrine que toute affaire est réputée ordinaire, à moins qu'elle ne rentre dans l'un ou l'autre des cas déterminés par l'art. 404 C. proc. ou que la loi, par une disposition expresse, ne le déclare sommaire;

Qu'on peut même admettre, que l'expropriation pour cause d'utilité publique est une action réelle, puisqu'elle a pour objet la propriété immobilière, la dépossession de l'exproprié ; mais que si généralement les actions immobilières comme celles en revendication de propriété ou les actions pétitoires en général, doivent être taxées comme en matière ordinaire, il n'en est pas moins vrai que l'art. 404 précité répute sommaire toute affaire, dès qu'elle requiert célérité, sans distinguer si elle est personnelle, réelle ou mixte; que la célérité est la seule condition requise pour qu'il en soit ainsi;

Attendu que la loi ne déterminant pas à quels caractères on doit reconnaître qu'une cause requiert célérité, cette question est par cela même laissée à l'appréciation du juge, qui se guidera soit par les circonstances de l'affaire, soit par le *caractère* qui lui est assigné par une loi spéciale et par conséquent, dans l'espèce, par la loi du 17 avril 1835.

Que si l'on envisage l'ensemble des dispositions de cette loi, les formalités sommaires qu'elle présente, le mode de procéder au jugement de ces affaires, les dérogations au droit commun qu'elle a introduites, enfin les motifs donnés par les orateurs des Chambres législatives, on reste convaincu que le législateur a voulu que la marche de la procédure fût rapide et peu coûteuse, caractère essentiel des affaires sommaires qui requièrent célérité.

307. En général les Cours d'appel considèrent les instances relatives à la fixation de l'indemnité d'expropriation, sauf des cas exceptionnels d'urgence, comme rentrant dans la catégorie de celles qui sont dispensées du rôle ordinaire;

Attendu notamment, que l'article 3 de la dite loi veut qu'au jour fixé par l'assignation, il soit procédé toute affaire cessante, comme l'art. 26 de la loi du 8 mai 1810 voulait que ces affaires fussent *instruites sommairement*;

Qu'à la vérité et pour parvenir au règlement des indemnités dues à l'exproprié, il faut procéder à une expertise et même dans certains cas à des enquêtes; mais qu'on ne peut induire de là que la cause est ordinaire, puisque dans les affaires sommaires, ce mode de procéder est admis, ainsi que cela résulte des articles 407 et 411 du C. proc. civ., et que les dispositions qui se trouvent au titre des affaires sommaires, sont exclusives de tout autre mode de procéder du droit commun.

Attendu d'autre part, que lorsque l'affaire est en état, que les expertises et les enquêtes ont eu lieu et qu'il s'agit de statuer au fond sur les indemnités, l'art. 11 de la loi veut qu'il y soit procédé sur le rapport du juge-commissaire, au jour indiqué par son procès-verbal, sans qu'il soit besoin de le signifier, non plus que l'avis des experts et sur simple avenir même s'il y a avoué constitué; que la loi veut en outre que le jugement soit prononcé dans les dix jours après les plaidoiries; que c'est ainsi que l'article 405 C. proc. civ. veut que les affaires sommaires soient jugées, *après* les délais de la citation échus, sur une simple taxe, sans autres formalités ni procédures;

Que si dans des causes qui doivent être jugées sommairement, le tarif accorde, pour certains actes, des émoluments comme en matière ordinaire, il ne s'ensuit pas que la cause ait changé de nature; que ce n'est là qu'une exception au principe de l'art. 405 précité, exception nécessitée par les besoins de la cause et mise en état d'être jugée.

Attendu qu'en principe général une affaire sommaire en 1re instance ne devient pas ordinaire en appel, à moins d'une disposition législative expresse, et que dans l'espèce la loi du 17 avril 1835 ne contient aucune disposition qui, en appel, ferait dégénérer la nature de l'affaire et disparaitre l'urgence.

Attendu qu'il suit de tout ce qui précède que la cause dont il s'agit est sommaire de sa nature, et qu'il ne s'est élevé aucun incident qui ait pu altérer son caractère; que l'opposition de l'Etat doit donc être accueillie.

Par ces motfs, etc., réforme en ce qu'il a été procédé à la taxe comme matière sommaire.

c'est une conséquence logique du système qui applique à l'instance d'appel le caractère sommaire de celle de première instance en matière d'expropriation, et qui s'est établi à l'occasion de la taxe, ainsi que nous venons de l'exposer.

308. Les effets de l'appel se règlent d'après les principes du droit commun.

Il n'y a pas de difficulté si le jugement qui prononce l'expropriation est confirmé, ou si la Cour prononce l'expropriation en réformant un jugement qui ne l'avait pas admise. Dans le premier cas, la transmission de propriété date du jugement ; dans le second, de l'arrêt, qui alors sera transcrit comme titre de mutation.

Si, au contraire, la cour réforme un jugement qui avait consommé l'expropriation, les droits réels ou personnels éteints par le jugement renaissent et sont censés n'avoir jamais cessé d'exister.

Il se pourrait, qu'usant de l'exécution provisoire, l'exproprié eût poursuivi le règlement de l'indemnité et se fût mis en possession après consignation préalable. Dans ce cas, s'il y a réformation, un préjudice considérable peut avoir été causé au propriétaire et aux autres ayants-droits, tels que locataires, usufruitiers, etc.; l'expropriant aura à en supporter la réparation, car il n'a exécuté le jugement par voie provisoire qu'à ses risques et périls.

Cette réparation sera réglée suivant les règles ordinaires en matière de dommages intérêts ; nous n'avons pas à en traiter ici ; disons seulement que l'indemnité consignée pourra servir utilement de garantie aux intéressés pour assurer le payement du dommage.

309. Quant à l'appel du jugement sur l'indemnité, il peut avoir pour effet de modifier les taux de l'indemnité, soit en la majorant soit en la diminuant.

Dans le premier cas, l'art. 18 de la loi de 1835 accorde

à l'exproprié le droit de faire suspendre les travaux, si le supplément d'indemnité n'est pas consigné dans la huitaine. Cette suspension ne concerne évidemment que les travaux exécutés dans la propriété où se fait l'expropriation et non l'ensemble des travaux entrepris ; le seul intérêt en litige dans ce cas, est celui de l'exproprié et il se limite à l'emprise ; or, la suspension de tous les travaux entraînerait des conséquences hors de proportion avec cet intérêt ; elle pourrait même, le cas échéant, porter préjudice à des tiers, à d'autres expropriés, le législateur n'a certainement pas voulu attacher un pareil résultat à la disposition de l'art. 18.

L'expropriant doit les intérêts judiciaires du supplément d'indemnité soit depuis la consignation faite en vertu du jugement soit depuis la prise de possession si elle a été amiablemenf consentie. Ces intérêts compensent la perte de la jouissance.

Si l'appel a pour effet de réduire le taux de l'indemnité, l'exproprié qui aurait retiré la somme consignée serait obligé de restituer la différence en trop, et, en outre, les intérêts judiciaires représentant la jouissance de cette somme ; il en serait de même s'il avait reçu directement l'indemnité et que l'on ne considérât pas que ce payement direct eût rendu l'appel irrecevable.

Mais si la somme est restée consignée, l'expropriant, en retirant la partie de l'indemnité qui ne reste pas due, n'aura pas droit d'exiger de l'exproprié les intérêts judiciaires de cette somme ; il percevra simplement les intérêts produits par la caisse des consignations.

C'est donc avec raison, que la Cour de Liége, en réduisant l'indemnité allouée par le premier juge, n'a comdamné l'exproprié à supporter les intérêts judiciaires de la différence que pour les sommes directement touchées par lui, et n'a alloué pour celles qui sont restées consignées que les intérêts dûs spécialement par la caisse des consignations et

qui sont moins élevés ; « attendu, porte l'arrêt, que la Compagnie (expropriante) est fondée à réclamer la restitution de toutes les sommes en principal, intérêts et frais, qu'elle justifierait avoir payées ou consignées en exécution des jugements dont est appel, au-delà de celles qui étaient dues aux intimés et aux intervenants sur les bases du présent arrêt ; que quant aux intérêts légaux qu'elle réclame en outre, le taux de ces intérêts ne peut être, pour les sommes consignées, que celui que la loi a spécialement fixé ; mais qu'il en est autrement pour les sommes qui auraient été payées directement aux parties, et dont le taux légal est plus élevé. » — 25 avril 1866, en cause la G^de Cie du Luxembourg contre le duc de Fernan-Nunez.

C'est sans doute par inadvertance, que, dans un second arrêt du même jour en cause la même Compagnie contre de Montellano, la Cour dispose :

« Attendu, quant aux intérêts des sommes à restituer à la Compagnie appelante, que les *intérêts légaux* lui sont dûs pour toutes les sommes qu'elle justifierait avoir payées ou consignées au-delà de celles qui étaient dues aux intimés selon le présent arrêt. »

Ce dernier système ne peut être admis, car il serait tout à fait injuste de demander à l'exproprié les intérêts d'un capital dont il n'a pas joui, et que la loi obligeait l'expropriant à consigner, comme condition de la prise de possession.

310. L'espèce jugée par la Cour de Liége en cause de la Cie du Luxembourg contre Fernan-Nunez fait ressortir l'importance qu'il y a, pour les parties, à donner au jugement sur l'indemnité l'autorité de la chose jugée, soit en le notifiant pour faire courir les délais d'appel, soit en y provoquant un acquiescement. Le jugement du tribunal de Namur, rendu le 12 avril 1854 avait alloué une indemnité

de 123,000 fr. laquelle a été réduite par l'arrêt à 27,000 fr.; en outre, la Cour a ordonné la restitution des intérêts judiciaires sur la différence, pour les sommes directement payées sans consignation, et ces intérêts avaient couru douze ans lors de l'arrêt du 25 avril 1866 ; il a donc pu se faire que l'exproprié aura restitué en intérêts une somme supérieure à celle qui lui a été définitivement allouée pour l'indemnité.

311. La loi de 1835 ne s'occupe pas des voies de recours extraordinaires, la cassation, la requête civile, la tierce opposition ; il faut donc en revenir à cet égard au droit commun.

Cependant il nous paraît résulter des dispositions du Code de procédure civile combinées avec les dispositions spéciales de la loi de 1835, que le jugement qui statue sur l'expropriation ne pourra jamais être attaqué au moyen de la tierce opposition, par ceux qui avaient à charge de l'immeuble des droits réels ou personnels. Nous avons vu en effet que jamais l'expropriation ne peut être poursuivie contre eux, bien que le jugement produise ses effets à leur égard, et qu'ils n'ont pas droit d'intervenir dans cette instance. En outre, ils sont en réalité représentés à l'instance par l'exproprié, en qui se résument tous les droits de propriété dont les tiers ne possèdent qu'une fraction plus ou moins importante ; or, le fait d'avoir été représenté est exclusif du recours par voie de tierce opposition.

Ce que nous disons ici des tiers intéressés ne s'applique pas, bien entendu, à l'usufruitier, à qui le législateur de 1835 a fait une position spéciale, en le rendant partie nécessaire dans l'action en expropriation — v. n° 202.

312. Quant au jugement qui statue sur l'indemnité, la même solution doit être encore adoptée. Le recours qui est ouvert aux tiers intéressés contre le propriétaire par l'art. 19 est exclusif du droit de faire tierce opposition ;

c'est ce qui résulte du rapport de la commission qui s'exprime comme suit :

« La disposition que renferme cet article (19) n'est pas nouvelle, elle se trouve dans le titre III de la loi du 8 mars 1810. Votre commission a cru qu'il était indispensable de la conserver. L'administration ne pourrait pas toujours facilement découvrir les droits divers qui peuvent affecter la jouissance de l'immeuble à exproprier, tandis que le propriétaire ne peût jamais s'excuser de les avoir ignorés. Les tiers intéressés sont d'ailleurs suffisamment avertis par les affiches et la publicité des premiers actes de procédure administrative, *pour qu'ils n'aient pas à se plaindre d'être renvoyés à débattre leurs intérêts avec le propriétaire dépossédé, s'ils ont négligé d'intervenir pour les faire régler.*»

313. Il en serait de même, et *à fortiori*, pour les titulaires des droits réels indiqués à l'art. 21; outre qu'ils ont pu intervenir au jugement sur l'indemnité, ils y ont été représentés; car comme nous le démontrerons plus loin, l'indemnité allouée au propriétaire comprend celle qui est due pour tous et chacun des droits qui sont un démembrement de la propriété, et c'est sur cette indemnité exclusivement que les droits réels sont reportés. Les titulaires, ont donc véritablement figuré à titre de ces droits, et dans la personne du propriétaire, à l'instance en indemnité ; ils sont dès lors non recevables à faire tierce opposition. Et quant aux créanciers hypothécaires, s'ils se croient lésés par le jugement, si le prix alloué ne suffit pas pour les désintéresser, ils puisent dans les art. 1166 et 1167 du Code civil, le droit d'interjeter appel.

SECTION IV. — De la Rétrocession.

314. Raison d'être du droit de rétrocession.
315. Rapport législatif sur l'art. 23 de la loi de 1835.
316. Quels terrains sont soumis à la rétrocession ?
317. Suite.
318. Qui a droit à la rétrocession ?
319. Droit des tiers intéressés à titre réel ou personnel.
320. Avis de rétrocession ; ses effets quant au propriétaire.
321. Comment le propriétaire doit manifester son intention de réacquérir.
322. Le délai de trois mois est fixe.
323. La revente se fait au nom de l'État.
324. S'il n'y a pas réacquisition, les terrains restent propriété de l'État.
325. Forme de la rétrocession amiable.
326. Instance en rétrocession.
327. Fixation judiciaire du prix.
328. Des frais de l'instance.
329. L'appréciation du point de savoir si les terrains ne reçoivent pas la destination d'utilité publique, appartient à l'administration.
330. Même si l'expropriation a été poursuivie par des concessionnaires.
331. Dérogations apportées au droit de rétrocession en cas d'expropriation par zônes, par les lois des 1r juillet 1858 et 15 novembre 1867.
332. Les propriétaires n'ont plus qu'un droit de préférence pour l'exécution des travaux ; formes auxquelles ce droit est soumis.

314. L'expropriation doit être limitée aux immeubles nécessaires à l'exécution du travail d'utilité publique. Ce n'est que dans cette mesure qu'elle est légitime. Il était donc nécessaire de protéger la propriété contre les erreurs ou les abus qui pourraient être commis dans la confection des plans et la détermination des emprises.

Tel a été le but de l'article 23 de la loi de 1835 qui a consacré le droit de rétrocession dans les termes suivants :

« Si les terrains acquis pour travaux d'utilité publique ne reçoivent pas cette destination, un avis publié de la manière indiquée en l'art. 6 titre II de la loi du 8 mars

1810, fait connaître les terrains que l'administration est dans le cas de revendre. Dans les trois mois de cette publication, les anciens propriétaires qui veulent réacquérir la propriété desdits terrains, sont tenus de le déclarer à peine de déchéance.

» A défaut par l'administration de publier cet avis, les anciens propriétaires ou leurs ayants-droit peuvent demander la remise de leurs terrains, et cette remise sera ordonnée en justice sur la déclaration de l'administration qu'ils ne sont plus destinés à servir aux travaux pour lesquels ils avaient été acquis.

» Le prix des terrains à rétrocéder sera fixé par le tribunal de la situation, si mieux n'aime le propriétaire restituer le montant de l'indemnité qu'il a reçue. La fixation judiciaire du prix ne pourra en aucun cas excéder le montant de l'indemnité.»

315. Voici comment le rapport présenté à la Chambre des représentants sur le projet de loi, détermine la portée de cette disposition :

« S'il est de principe que la propriété privée est essentiellement asservie à toutes les exigences légales de l'intérêt général ; si c'est une obligation imposée au propriétaire de se priver de sa propriété lorsque l'utilité publique en réclame l'abandon, cette obligation rigoureuse doit naturellement cesser alors que la cause n'existe plus. Si donc le terrain exproprié n'est pas employé aux travaux pour l'exécution desquels il était destiné, il doit être rendu au propriétaire dépossédé si celui-ci le réclame. C'est là une vérité trop évidente pour qu'il soit besoin de l'appuyer par d'autres considérations.

» Les causes qui peuvent amener des changements dans l'exécution des plans sont nombreuses ; des difficultés non prévues ou que l'on n'avait pu même prévoir ; des améliorations que l'exécution des travaux a fait découvrir ; des

événements ou des obstacles inattendus, peuvent amener des changements dans la direction des plans et rendre les terrains frappés d'expropriation sans aucune application effective aux travaux.

» Dans ce cas, le droit de rentrer en possession doit être réservé au propriétaire. Toutefois, le point de savoir quand il y aura ouverture à l'exercice de ce droit ne pouvait sans inconvénient être abandonné à l'appréciation des tribunaux; différentes causes peuvent fort bien avoir retardé, et même de plusieurs années, l'exécution des plans sur tel ou tel point, dans telle ou telle direction, sans qu'il en résulte pour cela qu'il n'y sera pas donné suite ultérieurement, et sans qu'il y ait, de la part de l'administration, renonciation à employer à leur destination primitive les terrains provisoirement abandonnés.

» Pour éviter toute confusion de pouvoirs, la question de savoir si les terrains expropriés ne recevront pas leur destination doit donc naturellement rester dans les attributions de l'administration.

» L'exercice du droit de réméré devait être combiné de manière à ne pas laisser trop longtemps hors du commerce des biens qui peuvent rentrer dans la circulation par ce moyen. Un bref délai lui est assigné. Un avis que fait publier l'administration y donne ouverture, et s'il y a du retard dans cette publication, le propriétaire dépossédé peut anticiper et y faire statuer en justice, si l'administration ne conteste pas l'abandon de la destination d'utilité publique. S'il offre de restituer l'indemnité qu'il a reçue, il en est donné acte, et la rétrocession est décrétée. S'il préfère requérir l'expertise, le prix de la rétrocession sera fixé par le tribunal, et on suit à cet égard les règles du droit commun, une procédure d'urgence ne trouvant plus là son application.

» Il est interdit aux tribunaux de dépasser, en aucun

cas, le montant de l'indemnité dans la fixation du prix de la rétrocession. Le motif de cette interdiction est que, s'il est juste que le propriétaire ne souffre pas de la dépréciation que la propriété aurait pu éprouver depuis la dépossession, il serait injuste qu'il ne profitât pas d'un accroissement de valeur qu'elle eût acquise dans ses mains, s'il n'en eût pas été privé par une cause qui a cessé, et qui remet mutuellement les choses dans le même état que si la dépossession n'avait pas eu lieu.

» On remarque que l'on n'admet aucun arrangement à l'amiable entre le propriétaire dépossédé et l'administration, sur le règlement du prix de la dépossession. Votre commission a pensé que si l'on veut mettre l'administration à l'abri de tout concert frauduleux entre ses agents subalternes et le propriétaire dépossédé, il convenait que dans tous les cas où celui-ci ne ferait pas la soumission de restituer le montant de l'indemnité, le prix de la rétrocession fût fixé par le tribunal. Lorsqu'il s'agit d'un immeuble qui est entré dans le domaine de l'État, cette garantie n'est d'ailleurs que l'application d'un principe d'ordre public.

» Votre commission a résumé tout ce qui a rapport au droit de réméré et à son exercice, dans l'art. 22 du projet nouveau ; et, outre les considérations qui précèdent, elle fera remarquer que l'un des effets avantageux de cette mesure consiste en ce que dans la prévision des pertes éventuelles que l'État pourrait supporter, en ne récupérant qu'une partie des indemnités avancées par le trésor, les agents de l'administration mettront plus de soin dans la formation des plans, n'y feront entrer que ce qui est d'une absolue nécessité, et n'en dévieront dans l'exécution qu'alors que l'utilité publique l'exigerait impérieusement. »

316. D'après les termes de l'art. 23 et le commentaire législatif qu'y a donné le rapporteur de la commission à la Chambre des représentants, le droit de rétrocession s'ap-

plique aux terrains qui, après avoir été acquis pour l'exécution des travaux d'utilité publique, ne reçoivent pas cette destination. Le mot *acquis* fait suffisamment comprendre que la rétrocession est due, aussi bien s'il y a eu cession amiable, que s'il y a eu expropriation. Ce qu'il faut constater, c'est que les terrains étaient destinés aux travaux, et cette constatation se fera au moyen du plan qui sert de base et d'explication à l'acte déclaratif d'utilité publique.

Le propriétaire ne pourrait demander la rétrocession des terrains volontairement cédés, même à l'occasion de l'exécution des travaux, s'ils n'étaient pas compris au plan, c'est-à-dire s'ils n'étaient pas susceptibles d'expropriation. De même, dans le cas où il aurait usé de la faculté réservée par l'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807, il ne pourrait demander la rétrocession de la partie du bâtiment qu'il a obligé l'expropriant d'acquérir au-delà de celle qui était sujette à emprise ; c'est ce qui résulte des termes et de l'esprit de l'art. 23.

317. Il faut remarquer encore, qu'il n'y a lieu à rétrocession que pour les parcelles demeurées sans destination d'utilité publique après l'achèvement du travail qui a nécessité leur acquisition. On ne peut étendre ce droit à celles qui, ayant reçu cette destination, cessent de faire partie du domaine public par suite du changement apporté à tout ou partie du travail exécuté. C'est ce qui résulte encore du rapport à la Chambre où l'on ne prévoit comme cause d'application de l'art. 23, que des changements antérieurs à l'achèvement du plan, qui rendent les terrains « sans aucune application effective aux travaux. » — On peut citer, comme exemple, le cas où une route vient à perdre sa destination ; de ce que le sol cesse d'être affecté à l'usage public, il ne résulte pas que les anciens propriétaires pourront en réclamer la rétrocession ; il tombera dans le domaime privé de l'État, de la Province ou de la Commune, suivant

le classement de la route, ou bien les propriétaires riverains useront, dans certains cas prévus, du droit de préemption qui leur est accordé par la loi, et qui est différent de celui de rétrocession. — Lyon 20 août 1857.[1]

[1] *Lyon*, 20 *août* 1857.

Le 16 janvier 1857, jugement ainsi conçu : Attendu, en droit, qu'il est vrai qu'aux termes de l'art. 60 de la loi du 3 mai 1841, si les terrains acquis pour les travaux d'utilité publique ne reçoivent pas cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants-droit peuvent en demander la rétrocession ; mais attendu, en fait, qu'il est certain que le chemin de fer de Montrond à Montbrison, établi en 1834, a réellement existé pendant quinze années environ ; qu'il est constant que la gare du chemin de fer fut construite sur une partie du terrain revendiqué par Damon ; qu'il paraît bien que cette gare ne fut couverte en planches que vers 1845 ou 1846, mais qu'elle existait sans toiture depuis 1834 ou 1835, et que le fonds de l'auteur de Damon a réellement servi à cet usage et a été traversé par des rails pendant tout le temps qu'a duré l'exploitation du chemin de fer ;

Attendu que des faits ainsi pris et appréciés par le tribunal, il résulte la conséquence que le terrain dont s'agit a reçu d'une manière suffisante et sérieuse, la destination d'utilité publique pour laquelle il avait été exproprié sur la tête de l'auteur de Damon, et que, par suite, le droit de préemption, revendiqué par le demandeur, doit être considéré comme inadmissible aujourd'hui ;

Attendu que vainement on se prévaut dans l'intérêt de Damon : 1° des actes administratifs qui ont prononcé en 1852 la déchéance de la Compagnie concessionnaire et ordonné la suppression du chemin ; 2° de l'avis favorable au propriétaire primitif qui aurait été émis par l'administration des domaines, par le préfet de la Loire, et par le ministre des travaux publics. — Que d'une part la déchéance de la Compagnie et la suppression du chemin prononcées en 1852 ne peuvent pas détruire la conséquence légale des faits accomplis depuis 1834 ou 1835 jusqu'en 1852 et que d'autre part les avis invoqués par Damon ne sauraient ni former un lien de droit, ni créer en sa faveur une action utile ; qu'en conséquence il n'y a pas lieu de s'arrêter à ces divers moyens ; — Par ces motifs, rejette les demandes, fins et conclusions du dit Damon.

Sur l'appel,

La Cour, adoptant les motifs des premiers juges, confirme.

318. Qui a droit à demander la rétrocession ? — Les anciens propriétaires ou leurs ayants-droit, dit l'art. 23.

Dans cette dernière expression on doit comprendre, non-seulement ceux qui par l'acquisition de la propriété dont dépendait la parcelle expropriée, ont succédé au propriétaire à titre particulier, mais encore ses héritiers légaux ou testamentaires, comme aussi ses créanciers et ceux auxquels il aurait fait une cession spéciale du droit de rétrocession. Mais l'application de l'art. 23 n'est pas exempte de difficultés sur ce point, car il n'est pas toujours facile de discerner à qui revient le bénéfice de la rétrocession lorsqu'il est survenu des changements dans la propriété. Les tribunaux auraient à trancher cette question suivant les circonstances et par l'interprétation des actes de mutation. C'est ce qu'a fait la Cour de Bruxelles, en décidant que la vente d'un terrain faite par un propriétaire après l'expropriation d'une parcelle antérieurement dépendante de ce même terrain, n'avait pas eu pour effet de transmettre à l'acquéreur le droit de rétrocession, par le motif que la délimitation faite de la parcelle vendue excluait toute cession en dehors de ces limites, et qu'en l'absence de stipulation relative à la rétrocession, l'art. 23 ne pouvait être appliqué qu'au profit de celui qui avait lui-même subi l'expropriation. — Bruxelles, 1er avril 1868 [1].

[1] *Bruxelles*, 1 *avril* 1868.

La Cour... Attendu (questions étrangères).

Attendu que d'après l'acte passé par devant M. Crols, notaire à Opwyck, le 3 février 1864, l'auteur des intimés a vendu à la compagnie immobilière le bien principal, dont a été détachée l'expropriation, la parcelle en litige, et qu'au dire de la Compagnie cette parcelle doit lui être rendue comme partie accessoire de ce bien ;

Attendu que ledit acte et le plan géométrique y annexé décrivent la consistance du fonds vendu en deux parties distinctes : l'une de 15 ares 27 cent., L. A. du plan et l'autre de 53 ares 68 cent. L. B. et quant à une troisième partie de cet immeuble, le vendeur déclare

319. Les expressions *propriétaires ou leurs ayants-droit* sont exclusives, et ne permettent pas que les tiers qui possédaient à charge de l'immeuble des droits réels ou personnels mis à néant par l'expropriation, puissent demander la rétrocession. Bien plus, la rétrocession n'a pas pour effet de faire renaître les droits réels ou personnels précédemment existants. On conçoit du reste que leur rétablissement eût été, ou impossible en bien des cas, ou préjudiciable aux intéressés eux-mêmes, qui ne pourraient les exercer qu'en restituant l'indemnité qu'ils auront employée à remplacer les droits éteints.

« qu'elle a été expropriée contre lui pour cause d'utilité publique, à fin d'établissement du chemin de fer construit par la Compagnie du Luxembourg ; »

Attendu que le plan visé par les parties donne la configuration exacte de ce dernier tronçon et fait voir la séparation formée entre les deux premières parcelles ; qu'il est en outre constant que le prix, porté globalement dans l'acte, était réglé à 2 fr. le pied, selon convention verbale antérieure, dont l'acte notarié rappelle l'existence ;

Attendu que d'après ces données, il est hors de doute qu'il ne s'est fait en 1864, à la Compagnie immobilière, d'autre cession que celle d'un terrain bien déterminé par sa mesure, par les détails de la description comme par son prix rigoureusement calculé sur la contenance, calcul que les parties n'ont pu manquer d'établir encore à raison du défaut de contiguité dont l'acquéreur acceptait ainsi les inconvénients ;

Attendu qu'après avoir, par conséquent, agréé bien sciemment cette cause de dépréciation, c'est à la Compagnie immobilière à s'imputer de n'avoir pas au contraire cherché à s'en garantir et pourvu à l'événement qui la perpétue ; que les clauses du contrat résistent donc au suprême degré, à l'abandon que dans un sens quelconque, l'exproprié aurait fait de son droit et que le défaut de stipulation à cet égard est d'autant plus significatif qu'à la date de la vente, ce droit était ouvert depuis longtemps ... * Par ces motifs, etc.

* Nous omettons les autres motifs de l'arrêt, dont la théorie nous paraît douteuse, et dont la rédaction longue et inusitée n'est pas de nature à augmentér l'autorité.

320. Le droit à la rétrocession est ouvert dès que l'avis a été publié dans les formes prescrites qui sont les mêmes que celles qui précèdent l'expropriation ; art. 23 de la loi 1810. L'administration ne peut plus revenir sur sa reconnaissance que les terrains ne sont pas nécessaires à l'exécution des travaux ; le bénéfice en est acquis irrévocablement aux ayants-droit. — Conseil d'État, 4 avril 1856. [1]

[1] *Conseil d'État, 4 avril 1856.*

Napoléon — Vu la requête... pour le sieur Déabriges-Lachaze... tendant à ce qu'il nous plaise annuler une décision du 13 janvier 1855 par laquelle notre ministre des travaux publics a confirmé un arrêté du préfet de la Lozère du 31 octobre 1854 et a rejeté la demande formée par l'exposant à l'effet d'obtenir en vertu de l'art. 60 de la loi du 3 mai 1841 la rétrocession d'une parcelle des terrains dont il a été exproprié pour cause d'utilité publique pour la construction de la route impériale n° 106 dans la traverse de Langogne et qui serait restée sans emploi, — annuler également l'arrêté préfectoral ci-dessus cité, portant que la parcelle dont il avait été fait remise à l'administration des domaines par un arrêté du commissaire du gouvernement du 18 mai 1848, rentrerait dans le domaine public pour être affecté au dépôt des matériaux destinés à l'entretien de la route ;

Vu les observations de notre ministre des travaux publics qui conclut au rejet de la requête ci-dessus, ne se fondant sur ce que, tant que le terrain acquis pour l'ouverture de la route, et qui après l'exécution des travaux était resté sans emploi, n'avait pas été revendu en vertu de l'art. 60 de la loi du 3 mai 1841, l'administration avait le droit d'en disposer pour l'affecter à la route comme lieu de dépôt des matériaux nécessaires à l'entretien de ladite route...

Vu la loi du 3 mai 1841 ;

Considérant qu'aux termes de l'art. 60 de la loi du 3 mai 1841, les anciens propriétaires des terrains qui ont été acquis pour des travaux d'utilité publique ont droit à en obtenir la remise, lorsque ces terrains n'ont pas reçu la destination pour laquelle ils ont été acquis ; considérant qu'il n'est pas contesté que par l'arrêté du commissaire du gouvernement du département de la Lozère, du 18 mai 1848, il a été fait remise à l'administration des domaines d'une parcelle de terrain dont le sieur Debriges-Lachaze avait été dépossédé pour la construction de la route impériale n° 106 et qui était restée sans emploi après l'exécution des travaux ; — Considérant qu'il résulte de l'instruction

321. Le propriétaire doit manifester sa volonté de réacquérir, dans le délai de trois mois ; passé ce terme, l'administration a le droit de disposer à son profit des parcelles non employées aux travaux.

Aucune forme n'est imposée à la notification, le propriétaire a donc toute latitude à cet égard. Cependant il est préférable d'employer la signification par exploit d'huissier ; elle seule emporte la preuve authentique que la volonté de réacquérir a été exprimée dans le délai voulu. Elle se fait à l'administration communale qui est chargée de la publication de l'avis ; elle pourrait aussi se faire directement à l'Etat, en la personne du ministre des travaux publics. Du reste, à raison même de l'absence de prescriptions formelles de la loi, les tribunaux devront se montrer très-larges en faveur des propriétaires, et n'admettre de forclusion que lorsqu'il apparaîtra d'une manière évidente, que l'administration n'a pas été informée en temps opportun.

322. Le délai de trois mois fixé par l'art. 23, ne peut

qu'en conformité de l'art. 61 de la loi du 3 mai 1841, un avis publié dans les formes prescrites par cet article a fait connaître que l'administration des domaines était dans l'intention de faire revendre cette parcelle de terrain ; que le sieur Déabriges-Lachaze, dans le délai légal, a fait la déclaration qu'il entendait réacquérir la propriété de ce terrain, et a fait l'offre du prix moyennant lequel il voulait faire ce rachat ; que cette offre n'ayant pas été acceptée par l'administration des domaines, le prix de rétrocession devait être réglé par le jury, conformément au § 2 de l'art. 60 de la loi du 30 mai 1844 ; que dans ces circonstances, il n'appartenait pas au préfet de la Lozère et à notre ministre des travaux publics de reprendre la parcelle de terrain dont il s'agit pour le service de la route, et qu'il y avait lieu de donner suite conformément aux art. 60 et 61 de la loi de 1841 à la demande en rétrocession de Déabriges-Lachaze ;

Art. 1. La décision de notre ministre des travaux publics du 13 janvier 1855, ensemble l'arrêté du préfet de la Lozère du 31 octobre 1854 sont annulés — etc.

être prolongé pour aucun motif. C'est ce que témoigne clairement la rédaction de cette disposition. On conçoit qu'il n'était pas possible de laisser en suspens, pendant un temps qui serait parfois très-long, le sort de la propriété. D'ailleurs, les propriétaires ont été avertis, par le fait même de la cession pour utilité publique, de l'éventualité de la rétrocession; ils ont dû suivre d'un œil vigilant le sort de l'immeuble. Si la parcelle à rétrocéder appartient à des mineurs ou autres incapables, leurs représentants légaux trouveront, dans le délai de trois mois, un intervalle suffisant pour l'accomplissement des formalités auxquelles sont soumis les actes de disposition qui les concernent. La réacquisition doit être envisagée comme un de ces actes ou comme une instance immobilière.

323. Lorsque l'acquisition des terrains destinés à l'exécution des travaux a été faite non pas directement par l'Etat, mais même par des concessionnaires, c'est néanmoins l'État qui doit opérer la rétrocession, car l'expropriation a eu pour effet d'incorporer l'immeuble dans le domaine public dont il a, seul, la disposition. Seulement le prix de la parcelle rétrocédée est restitué aux concessionnaires, s'ils avaient, à supporter, par le cahier des charges, les indemnités d'expropriation.

324. Si la rétrocession n'a pas lieu, les terrains restent la propriété de l'État après l'exécution des travaux, et il faudra un acte de mutation pour qu'elle soit transmise aux concessionnaires ; seulement ils n'auront plus à en payer le prix.

325. La rétrocession peut se faire amiablement ; elle est alors constatée authentiquement par acte notarié ; l'enregistrement de cet acte est gratuit; art. 24.

326. S'il n'y a pas accord sur le prix, et lorsque l'exproprié n'offre pas de restituer le montant de l'indemnité reçue, il y a lieu à un règlement judiciaire.

L'instance est suivie en la forme ordinaire, et non pas, comme on l'a parfois soutenu, d'après la procédure tracée pour l'expropriation. Les raisons qui ont déterminé la marche rapide de la dépossession n'existent plus ici ; la remise des terrains ne présente pas l'urgence qui s'attachait à l'exécution des travaux d'utilité publique. D'ailleurs, dans le silence de la loi, on ne peut étendre les mesures d'exception, et l'article 23 qui traite de la rétrocession ne prescrivant pas de suivre les formes spéciales de l'expropriation, il faut rester dans le droit commun.

Mentionnons ici qu'aux termes de l'art. 1er de la loi du 16 décembre 1851, le jugement ordonnant la rétrocession est soumis à la formalité de la transcription.

327. Le tribunal peut déterminer le prix de la rétrocession, soit par les documents versés au débat, et notamment d'après le chiffre de l'indemnité d'expropriation, soit par une expertise ou tout autre mode qu'il jugera convenir. La seule règle qui soit imposée à son appréciation, c'est que le prix de la rétrocession ne peut excéder l'indemnité précédemment payée. Le législateur, poursuivant l'application du principe que le sacrifice imposé à la propriété doit se limiter strictement aux nécessités des travaux, veut que le propriétaire profite seul de la plus value que le terrain aurait acquise depuis leur exécution, tout comme il en aurait profité s'il n'avait pas été exproprié. Cette règle s'applique en tous cas, qu'il y ait eu expropriation judiciaire, ou cession amiable.

Le tribunal compétent pour statuer est celui de la situation des biens ; c'est aussi celui qui a été saisi de l'instance en expropriation; art. 23.

328. L'enregistrement des actes et du jugement relatifs à la rétrocession est gratuit; art. 24. V. nos 247 et s.

Néanmoins il reste certains frais d'instance, et ces frais seront même plus considérables que ceux d'expropriation,

puisque, comme nous venons de le dire, on n'est plus ici en matière sommaire. A charge de qui doivent-ils être mis ?

Il y a sur ce point divergence d'opinions.

Les uns veulent que la rétrocession soit assimilée à une vente dans laquelle l'exproprié devient acquéreur, et en concluent que par application de l'art. 1593 C. civ., les frais d'instance doivent incomber à ce dernier. — Jugt de Liége, 21 janvier 1843 [1].

D'autres considèrent que la rétrocession étant une suite de l'expropriation, les frais doivent en être supportés par l'expropriant qui les a causés en prenant des parcelles inutiles aux travaux. — Jug. de Termonde, 3 avril 1868 [2].

[1] *Liége*, 21 *janvier* 1843.

Attendu que le propriétaire dépossédé ou son cessionnaire, qui use de la faculté lui concédée par l'art 23 de la loi du 17 avril 1835, devient acquéreur par suite du droit de préférence que la loi a stipulée pour lui ; que, de même que l'Etat qui acquiert pour cause d'utilité publique doit payer les frais de la vente, de même le propriétaire dépossédé qui réacquiert doit aussi payer tous les frais de la rétrocession en vertu du principe général de l'art. 1593 C. civ., auquel la loi de 1835 n'a pas dérogé...

Par ces motifs, etc.

[1] *Termonde*, 3 *avril* 1868.

Attendu que le demandeur a conclu à l'entérinement du rapport des experts, et que le défendeur a déclaré à ne pas s'y opposer ; que la seule question qui divise les parties concerne les frais de l'instance ;

Attendu que la solution de cette question ne dépend point de l'application de l'art. 130 du Code de procédure civile ; qu'en effet, il n'y a pas eu à proprement parler de litige entre les parties et qu'aucune d'elles ne succombe, mais qu'il y a entre elles un contrat judiciaire, et qu'il faut, pour apprécier à qui en incombent les frais, recourir aux principes généraux du droit commun.

Attendu que c'est à tort que le défendeur a soutenu qu'il faut appliquer à l'espèce l'art. 130 du Code civil, qui met à la charge de l'acheteur les frais d'actes et d'autres accessoires à la vente ;

Attendu en effet, que le motif de cette disposition est que dans les

Mais si, comme nous croyons l'avoir démontré, le principe des articles 130 et 131 du Code de procédure civile

ventes ordinaires, c'est dans l'intérêt de l'acheteur qu'il est procédé à la rédaction d'un acte de vente parce que l'acheteur a besoin de posséder un titre qui établisse son droit de propriété. (Dalloz, V° Vente n° 1098); mais qu'il ne s'agit pas seulement des frais du titre qui constate la vente, mais de tous les frais occasionnés par la vente, et, qu'au surplus, on ne peut assimiler la rétrocession d'un terrain exproprié à un contrat de vente ;

Attendu, en effet, que le contrat de rétrocession n'est pas entièrement volontaire de la part du propriétaire indument dépossédé ; que ce dernier n'est pas dans la position d'un acheteur qui s'adresserait librement et spontanément à l'Etat plutôt qu'à un autre propriétaire de terrains, et qu'on ne peut dire de lui que recueillant tous les avantages du contrat, il doit aussi en supporter les charges ; mais qu'au contraire sa position est née indépendamment de sa volonté, et qu'il ne veut en définitive que le rétablissement d'un état de choses qui a indûment été changé par le fait de l'État;

Attendu en outre, que l'Etat, défendeur en cause, est obligé par la loi de vendre ; qu'il est dès lors plutôt dans la position d'un débiteur que dans celle d'un vendeur, et qu'à ce titre les frais du payement doivent être à sa charge (art. 1248 du Code civil) ;

Attendu que c'est vainement que l'on a soutenu pour faire considérer l'expropriation et la rétrocession comme indépendantes l'une de l'autre, qu'une chose qui a reçu son exécution ne peut plus avoir des conséquences ; que ce raisonnement repose sur une erreur évidente, puisque c'est précisément l'inexécution partielle des plans de l'expropriation qui est la cause et la condition première de la rétrocession ;

Attendu que c'est également à tort que l'on se prévaudrait de l'art. 1593 du Code pour soutenir que tout au moins les frais afférents au jugement et à sa signification, abstraction faite des autres frais de procès, devraient incomber au demandeur en rétrocession ;

Attendu, à la vérité que le jugement qui doit intervenir sur la rétrocession est commandé également, jusqu'à un certain point, par l'intérêt du propriétaire exproprié, puisque, soit qu'il rachète à l'amiable ou en justice, il a besoin, de toute manière, de posséder un titre qui établisse son droit de propriété ;

Mais attendu que cette solution ne doit pas moins être repoussée par un motif d'équité ;

doit s'appliquer à l'instance en expropriation en tant qu'elle a pour objet le règlement de l'indemnité, à plus forte raison faut-il l'appliquer à l'instance en rétrocession. Nous ne pouvons donc partager ni l'une ni l'autre des opinions qui viennent d'être indiquées.

Sans rentrer dans les développements que nous avons

Que d'une part, en effet, il est impossible, comme il vient d'être établi, d'assimiler complètement le demandeur en rétrocession et l'Etat, défendeur, à un acheteur et à un vendeur ordinaire, et que d'autre part, le demandeur en rétrocession n'aurait point dû avoir titres de propriété si l'État expropriant s'était borné à le priver de ce qui devait être employé à un usage public, et qu'il est juste qu'ayant privé inutilement ce propriétaire de ces titres de propriété, quant aux parties non employées, et étant obligé par la loi de lui restituer ces parties, l'État lui restitue en même temps à ses frais le moyen d'en prouver la propriété; qu'il est vrai de dire dans ce sens que les frais de la rétrocession sont une conséquence de l'expropriation ;

Attendu, enfin que l'art. 23 de la loi du 17 avril 1835 repousse la prétention de l'État ; que cet article porte en effet, que la fixation judiciaire du prix ne pourra en aucun cas excéder le montant de l'indemnité et que ces termes ne comprennent pas seulement le prix établi en justice, mais sa fixation judiciaire, c'est-à-dire tous les frais de l'instance nécessaire pour y parvenir ;

Que cette interprétation est au surplus d'accord avec l'esprit de la disposition qui est que le propriétaire indûment dépossédé ne peut en souffrir aucun dommage, ce qui arriverait évidemment s'il devait dans tous les cas, supporter les frais de la rétrocession ;

Attendu que vainement on a opposé les frais de remploi puisque la fixation de l'indemnité pour l'expropriation des parcelles emprises a eu lieu à l'amiable et qu'il n'a pas même été allégué que des frais de remploi aient été payés ;

Par ces motifs, le tribunal, fait droit, ouï M. le substitut Simons, en son avis conforme, donne acte aux parties de la rétrocession de la parcelle dont s'agit, et, quant au prix, entérine les rapports des experts, condamne en conséquence le demandeur à payer au défenneur la somme de 273 fr. 60 cent., avec les intérêts judiciaires à partir de la prise de possession, condamne le défendeur aux dépens, etc.

Cpr. Termonde, 8 *juillet* 1858. Jurisp. des trib. T. VII p. 510.

donnés à la question des dépens aux nos 240 et suiv., nous nous bornerons à faire ressortir combien il serait inique que celle des parties qui aura offert ou réclamé le prix véritable et jugé tel par le tribunal, supporte les frais de l'injuste soutènement de la partie adverse. La valeur du terrain ayant été fixée judiciairement ou amiablement lors de l'exécution des travaux, ainsi que la dépréciation, s'il y en avait une, on ne peut plus prétexter à cet égard une ignorance qui était la seule considération à l'aide de laquelle on avait exonéré l'exproprié des frais.

Le tribunal de Liége vient de rendre en ce sens un jugement très-bien motivé [1].

[1] *Trib. de Liége*, 1er *février* 1869.

Attendu que les parties n'ayant pu se mettre d'accord ni sur le prix ni sur la contenance des parcelles à rétrocéder au demandeur en vertu de la loi du 17 avril 1835, une instance s'est engagée ;

Qu'un jugement du 11 décembre 1867 déclara que la Société défenderesse était en droit d'exiger pour la rétrocession du terrain le même prix que celui qui avait été payé par l'expropriant et nomma des experts à l'effet de vérifier la contenance des terrains à rétrocéder ; que le rapport des experts constate que la contenance indiquée par la Société défenderesse n'était pas exacte ; que les parties demandent l'homologation de cette expertise et qu'il ne s'agit plus que de décider laquelle des deux devra supporter les frais de l'instance ;

Attendu que le demandeur soutient d'une part que le propriétaire dépossédé qui use de la faculté que lui réserve l'article 23 de la loi du 17 avril 1835 ne peut être condamné à supporter aucune partie des dépens ; qu'il se fonde sur les termes de cet article qui porte que le prix ne pourra en aucun cas excéder le montant de l'indemnité ; or, dit-il, l'exproprié payerait plus que le montant de l'indemnité qu'il a reçue s'il devait supporter une partie des frais de la rétrocession, alors surtout que comme dans l'espèce il n'a pas été accordé de frais de remploi ; que cela résulte encore de l'article 24 qui ordonne que l'enregistrement de tous actes ou jugements relatifs à la rétrocession ait lieu gratis, et met ainsi la rétrocession sur le même pied que l'expropriation ; que la rétrocession est toujours le résultat d'une faute de l'expropriant qui s'est trompé dans ses calculs en prenant une quantité

329. Nous nous sommes placés jusqu'ici dans l'hypothèse où l'administration décide spontanément qu'il y a lieu à

de terrain plus considérable que celle que nécessitait l'exécution des travaux.

Attendu que la défenderesse soutient d'autre part que l'action en rétrocession est une action ordinaire soumise aux principes des articles 130 et 131 du Code de procédure civile ; qu'il n'est pas exact de dire que cette action est toujours le résultat d'une faute de l'expropriant puisque l'emprise de ce terrain a pu être nécessaire lors de l'exécution des travaux ; qu'elle ajoute que si le demandeur avait accepté de rembourser le prix payé par elle lors de l'expropriation, il n'y aurait pas eu de procès et qu'un simple mesurage contradictoire aurait suffi pour les mettre d'accord ; qu'il suit de là que le demandeur n'ayant pas accepté les offres suffisantes faites par la Société défenderesse, doit supporter les frais de cette contestation mal fondée ;

Attendu qu'en supposant même vraie la doctrine qui consiste à soutenir que le propriétaire dépossédé ne doit pas supporter les frais de la rétrocession, il ne s'ensuivrait pas que, en cas de contestation, la partie qui a procédé à l'expropriation doive toujours être condamnée aux dépens de l'instance en rétrocession ; qu'une telle doctrine conduirait aux conséquences les plus graves ; qu'ainsi les propriétaires dépossédés qui annonceraient l'intention de racheter les parcelles non employées pourraient élever les prétentions les plus exagérées, multiplier les incidents et les frais de procédure, sans s'exposer aux conséquences que doit subir tout plaideur téméraire ; qu'aucun texte de loi ne justifie une semblable dérogation aux principes du droit commun ; que l'action en rétrocession de terrains acquis pour cause d'utilité publique et restés sans emploi est une action ordinaire qui reste soumise aux règles tracées par les art. 130 et 131 du Code de procédure civile ; que dans l'espèce, le demandeur a succombé dans sa prétention de forcer la Société défenderesse à lui vendre les terrains non employés à un prix inférieur à celui qu'elle avait payé pour leur expropriation ; que d'un autre côté l'expertise a prouvé que la défenderesse réclamait le prix d'une quantité de terrain supérieure à celle qui restait sans emploi ; qu'étant en possession des parcelles à rétrocéder, elle était en faute de ne pas en connaître la contenance exacte ; que le propriétaire a donc eu raison de résister à la prétention de la Compagnie de se faire payer la contenance indiquée par elle et de provoquer une expertise, qu'ainsi les parties succombant respectivement sur un des chefs de leurs prétentions et étant toutes les deux en faute, il y a lieu de faire supporter à chacune la moitié des dépens ;

Par ces motifs, le tribunal ordonne qu'il sera fait une masse des dépens et condamne chacune des parties à en payer la moitié.

rétrocession. Mais son appréciation à cet égard est-elle discrétionnaire ?

Cette question est délicate en présence, d'une part, du texte de l'art. 23, et d'autre part, de l'inconvénient, révélé par la pratique, qu'il y aurait à soumettre l'exercice du droit de rétrocession aux convenances de l'autorité administrative.

L'article 23 fait, de la déclaration de l'administration que les terrains ne reçoivent par leur destination, une condition de leur remise. En outre, le rapport législatif dont l'extrait se trouve reproduit ci-dessus, n° 315, dit formellement : « que le point de savoir quand il y aura ouverture à l'exercice du droit de réméré, ne pouvait être sans inconvénient abandonné à l'appréciation des tribunaux, » et que : « pour éviter toute confusion de pouvoirs, la question de savoir si les terrains expropriés ne reeevront pas leur destination doit naturellement rentrer dans les attributions de l'administration. »

Il semble, en présence de ces textes, que la compétence judiciaire doive être exclue. — De Lalleau et Jousselin. T. II, n° 445. De Perrony et Delamarre, n° 730.

Néanmoins, il est certain que dans le cas où l'administration emploierait des excédants de terrains à un usage autre que celui qui a motivé leur expropriation, elle méconnaîtrait le droit du propriétaire à la rétrocession.

Il nous paraît que pour concilier avec cette éventualité le texte de la loi, il faut distinguer, et admettre que si les terrains restent simplement sans destination, la rétrocession demeure subordonnée à la déclaration requise par l'art. 23 ; on ne peut forcer cette déclaration. Mais s'il y a affectation à un usage nouveau, ou tout autre fait exclusif de la destination qui a motivé l'expropriation, il faut y voir une reconnaissance équivalant à la déclaration requise. C'est en ce sens que paraît incliner la jurisprudence.

Cass. Fr., 9 décembre 1861, et 29 mai 1867 [1]. Jugement d'Anvers du 16 avril 1868; *Jurisp. des trib.* 68-69, p. 539 et les notes à l'appui.

[1] *Cass. Fr.*, 9 *décembre* 1861.

La Cour ; — Attendu qu'il s'agissait, au principal, de la part de la dame de Cuzieux, d'une demande en revendication d'un terrain qu'elle prétendait n'avoir pas cédé à l'administration, que l'autorité compétente pour statuer sur cette demande, l'était également pour statuer sur les conclusions postérieures par lesquelles elle réclamait des dommages-intérêts à titre de restitution de fruits, à raison de son indue dépossession ; qu'il s'agit donc uniquement de rechercher s'il appartient à l'autorité judiciaire de connaître cette demande principale ;

Attendu qu'ainsi que cela avait été reconnu et constaté par la Cour de cassation, dans son arrêt du 18 août 1852, l'arrêt attaqué déclare qu'il résulte de tous les documents du procès et de tous les actes émanés de l'autorité administrative du département du Rhône, que la dame de Cuzieux, antérieurement à sa demande, a été dessaisie de la parcelle litigieuse, laquelle a été définitivement transférée au département du Rhône ; qu'il importe peu que ce dessaisissement soit la suite d'une cession volontaire en vue du redressement du chemin dont il s'agit, ou d'une expropriation contrainte ; que dans le premier cas, aussi bien que dans le second, la propriété de la parcelle litigieuse n'en aurait pas moins cessé de résider sur la tête de la demanderesse ; que c'est donc avec raison que l'arrêt déclare que l'action en revendication qu'exerçait la dame de Cuzieux ne lui appartenait pas ;

Attendu que c'est également avec raison que l'arrêt tire de ce dessaisissement légal de la propriété de la parcelle litigieuse, attribuée au chemin dont s'agit par l'autorité départementale, la conséquence que l'unique droit, pouvant désormais appartenir à la dame de Cuzieux, était celui que les art. 60 et 61 de la loi du 3 mai 1841 accordent au propriétaire exproprié, en cas où les terrains acquis pour des travaux d'utilité publique ne reçoivent pas cette destination, droit qu'elle réclamait elle-même devant le conseil d'État et que lui reconnaît l'ordonnance du 27 mai 1846 pour le cas où la parcelle litigieuse ne serait pas occupée par le chemin ou ses travaux accessoires ;

Attendu que, sous ce rapport, la cause se trouvait en 1860 devant la Cour de Grenoble, ce qu'elle était en 1852 devant la Cour de Lyon ; qu'à la vérité, l'arrêté préfectoral du 30 mars 1847, ordonnant qu'il serait établi le long du chemin dont il s'agit des gares de dépôt pour l'approvisionnement des matériaux nécessaires à son entretien, avait été annulé, mais qu'un nouvel arrêté préfectoral, en date du 9 février 1860,

Si cette solution n'a pas été consacrée formellement par la loi, c'est qu'on ne pouvait prévoir la circonstance que, méconnaissant les droits du propriétaire, l'administration

rapportant celui du 21 mai 1838 rendu sur la demande du sieur Reyre, fixe la largeur du chemin à 7 mètres avec banquettes de sûreté de 0,75, et attribue à la voie publique la parcelle litigieuse ; que la Cour de Grenoble en se déclarant incompétente, n'a donc fait que se conformer à la doctrine de la Cour de cassation, qui, par son arrêt du 28 août 1852, a cassé pour cause d'incompétence l'arrêt de la Cour de Lyon, du 29 janvier 1850, qui avait recueilli la demande de madame de Cuzieux, nonobstant l'arrêté du 30 mars 1847 alors subsistant ;

Attendu qu'en l'absence même de l'arrêté du 9 février 1860, le droit de la dame du Cuzieux ainsi justement renfermé dans les limites de l'art. 60 de la loi du 3 mai 1841, ne pouvait être complètement exercé que devant l'autorité administrative, à laquelle seule, tant que l'administration n'a pas fait connaître, conformément à l'art. 61, les terrains qu'elle est dans le cas de revendre, tant qu'elle n'en a pas opéré la remise à l'administration des domaines seule chargée de traiter avec les anciens propriétaires ou leurs ayants-cause aux termes de l'art. 1 de l'ordonnance du 22 mars 1835, il appartient de reconnaître et de déclarer que les terrains acquis sont réellement inutiles pour l'exécution des travaux, dont elle seule a la direction ; qu'il suit de ce qui précède qu'en se déclarant incompétente et en affirmant pour cause d'incompétence le jugement du tribunal de Lyon, du 28 août 1840, qui avait ordonné la remise à la dame de Cuzieux de la parcelle litigieuse, l'arrêt attaqué, loin de méconnaître les limites de sa propre compétence, a rendu hommage au principe de la séparation des pouvoirs administratif et judiciaire, et n'a méconnu aucune des dispositions invoquées par le pourvoi ; — Rejette le pourvoi formé contre l'arrêt de la Cour de Grenoble, du 22 février 1860, etc.

Cas. Fr. 29 *mai* 1867.

La Cour ; — Sur le second moyen du pourvoi, relatif aux 140 mètres.

Attendu que tout propriétaire, en vertu de la loi du 3 mai 1841, conserve éventuellement le droit de réclamer la remise de toute ou partie de son immeuble qui est expropriée en vue de l'utilité publique, ne reçoit pas cette destination, moyennant un prix à fixer dans les formes déterminées par l'art. 60 de cette loi ;

Attendu qu'il ressort des faits constatés par l'arrêt attaqué qu'à la date du 2 octobre 1860, et avant le décret déclarant d'utilité publique l'ouverture de la rue de Rome, Delair avait notifié à la Compagnie de l'Ouest, par acte extrajudiciaire, l'offre formelle de reprendre, aux conditions de l'art. 60 de la loi de 1841, la partie des 211 mètres expropriés

chercherait à profiter indûment de la possession des excédants d'emprises pour les affecter à un usage différent du but de l'expropriation. Le moyen indiqué permet de parer à cet abus.

Il va de soi, dans ce système, que la déchéance du propriétaire ne serait pas encourue par l'expiration du délai de trois mois, car le point de départ de ce délai se rattache à la publication de l'avis, laquelle n'aurait pas eu lieu.

330. Il ne dépend pas des concessionnaires de faire la déclaration d'après laquelle s'ouvre le droit à la rétrocession ; ce droit appartient exclusivement à l'administration qui est seule juge de ce que réclame l'intérêt public; Conseil d'Etat Fr., 16 août 1862[1]. Mais les mêmes distinctions que nous venons d'établir leur seraient applicables dans le cas où ils voudraient tirer bénéfice de la rétrocession.

en 1856, qui n'avait pas été employée à l'établissement du chemin de fer de St-Germain;

Attendu qu'à la demande par laquelle Delair a formulé judiciairement la même prétention, la Compagnie de l'Ouest a opposé l'incompétence des tribunaux de droit commun pour statuer sur la question d'emploi des terrains ainsi revendiqués ;

Attendu que, sans qu'il soit besoin de rechercher à laquelle des juridictions administrative ou judiciaire il appartiendrait, en principe, de décider, pour l'art. 60 de la loi précitée, si des terrains expropriés sont ou peuvent être utilisés en vue de l'objet de l'expropriation, il existe, dans l'espèce, un fait dominant relevé par l'arrêt attaqué, à savoir : l'expropriation au nom de la ville de Paris des 140 mètres dont s'agit, pour l'ouverture de la rue de Rome, et qui justifie non-seulement le non emploi de cette parcelle par la rue de l'Ouest, mais encore l'impossibilité absolue, pour elle, de l'utiliser à l'avenir ; d'où il suit qu'en constatant, dans les circonstances particulières de la cause, le non emploi desdits 140 mètres en déclarant Delair recevable à exercer, de son chef, la rétrocession, et en ordonnant la réunion d'un jury pour en déterminer le prix, la Cour impériale de Paris n'a violé aucun principe, ni aucun texte de loi ;... — rejette.

[1] *Conseil d'État*, 16 *août* 1860.

Napoléon, etc.

Vu les lois des 7-14 décembre 1790.

Il en résulte, à plus forte raison, que les concessionnaires ne pourraient eux-mêmes autoriser la rétrocession.

331. Tels sont les principes établis et qui sont restés seuls applicables sous le régime des lois de 1810 et de 1835. Mais depuis, une profonde modification y a été apportée en matière d'expropriation par zônes. Nous avons exprimé ailleurs les motifs qui nous portent à considérer cette modification comme contraire aux principes admis dans l'art. 11 de la constitution v. n° 97.

Nous nous bornerons ici à exposer les principes nouveaux.

D'après la combinaison des articles 1, 3, 4 et 6 de la loi du 1er juillet 1858 et de l'article 1 de la loi du 15 novembre 1867, l'expropriation peut s'étendre aux parcelles qui, sans être incorporées à la voie publique, sont nécessaires aux constructions comprises dans le plan d'assainissement, d'amélioration d'un ancien quartier, ou de construction d'un quartier nouveau, ou à d'autres usages

Vu la loi du 3 mai 1841, notamment les art. 60, 61 et 63 ;

Considérant que sur un avis insérée dans les journaux de Marseille par la Compagnie du chemin de fer de Paris à Lyon et à la Méditerranée, les héritiers Bertrand ont manifesté l'intention de réacquérir leur propriété, conformément à l'art. 60 de la loi du 3 mai 1841 ;

Mais considérant que c'est à notre ministre des travaux publics qu'il appartient de reconnaître et de décider si des terrains expropriés pour cause d'utilité publique doivent cesser de recevoir cette destination et peuvent être rétrocédés à leur ancien propriétaire ; que la Compagnie n'avait pas qualité pour consentir au nom de l'État, la rétrocession d'une portion de domaine public ;

Considérant qu'en déclarant par la décision attaquée que la parcelle expropriée des héritiers Bertrand était nécessaire au prochain agrandissement de la gare de Marseille et devait en conséquence être maintenue dans les dépendances de cette gare, notre ministre n'a pas excédé ses pouvoirs ;

Art. I. Le pourvoi des héritiers Bertrand et la requête en intervention de la Compagnie sont rejetés.

publics. Dans ce cas, évidemment, le droit de rétrocession des parcelles qui n'entrent pas dans le domaine public, ne pouvait être maintenu purement et simplement au profit de l'exproprié.

L'article 6 de la loi de 1858 l'a restreint dans les termes suivants :

« Lorsque les propriétés comprises au plan appartiennent à un seul propriétaire ou lorsque tous les propriétaires sont réunis, la préférence pour l'exécution des travaux leur est toujours accordée, s'ils se soumettent à les exécuter dans le délai fixé et conformément au plan approuvé par le gouvernement, et s'ils justifient d'ailleurs des ressources nécessaires.

« La même préférence peut être accordée, sous les mêmes conditions, aux propriétaires qui possèdent en superficie plus de la moitié des terrains à exproprier.

« Dans l'un et l'autre cas, s'il y a des demandeurs en concession, auteurs du plan, ils ont droit à une indemnité à payer par les propriétaires, et dont le montant est fixé par l'arrêté royal approuvant les travaux et emprises.»

L'article 10 ajoute :

« L'arrêté royal autorisant l'expropriation détermine les conditions de la revente des terrains non occupés par la voie publique. »

332. Le droit de rétrocession n'existe donc plus, en matière d'expropriation par zônes, que dans les conditions suivantes :

1° Si tous les immeubles compris au plan appartiennent au même propriétaire, il doit se soumettre à exécuter les travaux indiqués au plan ;

2° Lorsqu'il y a plusieurs propriétaires, ils doivent se réunir pour proposer l'exécution. Le défaut d'acceptation par un seul, paralyse donc le droit des autres. Cependant il est *facultatif* pour l'administration de maintenir le droit

de préférence au profit des propriétaires possédant plus de la moitié des terrains.

3° Les conditions de la revente sont déterminées par l'arrêté royal qui approuve les plans, et qui autorise l'expropriation.

4° En tous cas, lorsque les plans ont été dressés par des demandeurs en concession, ceux-ci ont droit à une indemnité déterminée également par l'arrêté royal.

5° Les propriétaires qui veulent user du droit d'exécuter les plans préférablement aux concessionnaires, doivent justifier des ressources nécessaires. Comment doit se faire cette justification ? Est-ce le gouvernement ou la commune qui ont à l'apprécier ? Rien n'est dit à cet égard.

6° Enfin, la demande d'exécuter doit être adressée dans la quinzaine qui suit le dépôt, pendant un mois, du plan des travaux au secrétariat de la commune. Comment cette demande doit-elle être adressée ; à qui ; dans quelle forme ? Cela n'est pas non plus déterminé.

Ajoutons que d'après l'article 4, « s'il existe en dehors des limites fixées pour l'exécution du plan des parcelles qui, à cause de leurs situations, ne sont plus susceptibles de recevoir des constructions salubres, ces terrains seront portés au plan comme faisant partie des immeubles à exproprier. Toutefois, les propriétaires *peuvent* être autorisés par le gouvernement, à conserver ces terrains s'ils en font la demande avant la clôture de l'enquête. »

Quelle est l'enquête à laquelle il est fait allusion ? Ce ne peut être que celle dont parle l'article 7 de la loi de 1810, mais encore il eût été bien de le dire, pour que l'on ne pût supposer qu'il s'agissait de l'enquête indiquée par l'art. 2 de la loi de 1858.

En réalité, le droit de rétrocession a disparu en cas d'expropriation par zônes, pour faire place à un droit de préférence pour l'exécution des travaux, et ce droit est lui-même

subordonné à tant de conditions, qu'il est tout entier, on peut le dire, à la disposition du gouvernement.

Un point reste obscur encore dans la loi de 1858. L'art. 4 attribue au gouvernement, non à la commune, le droit d'autoriser la conservation des excédants de minime étendue. Faut-il en conclure que c'est lui aussi qui statue sur l'exercice du droit de préférence réservé aux propriétaires, ou bien est-ce la commune qui sera juge de ce point ; ou bien enfin le droit de préférence peut-il être apprécié par les tribunaux ? Cette dernière solution doit être écartée si l'on prend égard à la circonstance que le propriétaire doit justifier des ressources nécessaires pour l'exécution des travaux. L'examen de ce point semble impliquer l'intervention administrative, qui exclut naturellement celle des tribunaux.

Voilà tout ce qu'il est possible de dire quant à présent sur l'exercice du droit de préférence en cas d'expropriation par zônes. Mais nous croyons que la pratique ne tardera pas à faire de ce chapitre l'un des plus difficiles et des plus compliqués de toute la matière de l'expropriation.

TITRE V.

DES MOYENS DE PARVENIR A LA FIXATION DE L'INDEMNITÉ.

333. Quels sont les *documents* dont parle l'art. 7 de la loi de 1835 pour l'évaluation de l'indemnité ?
334. Des actes de location. Dans quelle mesure il faut en tenir compte, et des diverses circonstances où ils peuvent se présenter.
335. Des actes de vente; leur importance comme moyen d'évaluation.
336. Observation générale concernant les actes de bail et de vente.
337. Du revenu cadastral.
338. Divers autres éléments d'évaluation. Les offres faites par l'expropriant ne peuvent être prises en considération.
339. De l'expertise; ses formalités.
340. Procédure de l'expertise d'expropriation.
341. Fonctions et pouvoirs du juge commissaire.
342. Visite des lieux.
343. Délai pour le rapport des experts.
344. Faits directoires.
345. Rédaction de l'expertise.
346. Dépôt du procès-verbal.
347. Rapport fait à l'audience par le juge-commissaire. Quelle est la foi due au procès-verbal dressé sur les lieux?
348. Foi due aux énonciations du rapport des experts.
349. De l'expertise en appel; renvoi.
350. Dérogations au mode d'expertise pour l'expropriation, en cas de dessèchement de marais.
351. De l'enquête. Peut-elle avoir lieu dans les formes de droit commun? — Arrêt de cassation belge du 8 janvier 1852; critique.
352. Il ne peut y avoir enquête sans expertise.
353. Les frais de tout moyen de preuve sont à charge de la partie qui succombe; renvoi.

333. Le législateur n'a pas pu indiquer, d'une manière absolue, les éléments qui devaient servir à la fixation de l'indemnité. Cependant il a montré certaines préférences rationnelles; ainsi, d'après l'article 7 de la loi de 1835, ce n'est qu'à défaut « de documents propres à déterminer le

montant de l'indemnité » qu'il y a lieu pour le tribunal d'ordonner une expertise.

Quels sont ces documents ? L'art. 7 n'a pas reproduit les énonciations de l'art. 16 de la loi de 1810 qui parlait des baux actuels, des contrats de vente récents soit des mêmes fonds soit des fonds voisins, des matrices de rôle, etc. Déjà il avait été jugé que cette dernière disposition n'avait qu'une valeur purement démonstrative ;—Cass. Fr. 22 janv. 1829. (Journ. du Pal. à sa date). A plus forte raison, l'art. 7 de la loi de 1835, qui renferme une indication générale, doit-il s'entendre de tout élément quelconque qui peut concourir à la fixation de l'indemnité.

334. En première ligne, se présentent les actes de location et de vente. Il faut bien reconnaître que rien ne peut déterminer la valeur d'un immeuble d'une manière plus exacte, que le prix qu'en a payé le propriétaire, ou le revenu qu'il en retire, comme aussi le prix payé pour un immeuble voisin de même nature, ou le revenu qu'il donne. — Bruxelles 5 mars 1863. [1] C. f. Bruxelles 17 janvier 1857 ; le résumé de cet arrêt seulement est rapporté. Pas. 1858 2. 424.

[1] *Bruxelles 5 mars 1863.*

La Cour...

Attendu que l'article 9 de la loi du 17 avril 1835 dispose que le rapport des experts ne lie pas le juge et ne vaut que comme renseignement; que cet article combiné avec l'art. 7 permet de s'en rapporter aux autres documents de la cause lorsqu'ils sont propres à déterminer le montant de l'indemnité; que parmi ces documents, l'art. 16 de la loi du 8 mars 1810 plaçait en première ligne, quand il n'y avait pas de baux, les contrats de vente les plus récents des biens mêmes qu'il s'agissait d'exproprier; que le principe de cet article, fondé sur la raison et l'équité doit encore être pris en sérieuse considération sous l'empire de la loi de 1835, bien que celle-ci ait abrogé les titres 3 et 4 de la loi de 1810; mais pour des motifs complètement étrangers à la disposition de l'art. 16;

Attendu qu'il résulte des pièces du procès que le terrain dont il s'agit

Cependant, on doit, pour apprécier exactement l'importance de ces actes, prendre égard aux diverses circonstances où ils se produisent.

Ainsi d'abord, en ce qui concerne les baux, il faut examiner si la date à laquelle ils se reportent est assez récente pour que le prix soit en rapport avec la valeur actuelle des propriétés foncières ; sinon, on devra tenir compte de l'augmentation survenue. L'art. 16 de la loi de 1810, en faisant état de cet élément d'appréciation, disait : « les baux *actuels*. » On considère généralement comme actuel, un bail dont la date ne remonte pas à plus de trois ans.

Il faut encore rechercher, pour déterminer la valeur d'un immeuble au moyen des baux, quel est, dans la localité où se fait l'expropriation, le taux moyen du revenu des immeubles. Les proportions sont très-variables, suivant qu'il s'agit de propriétés rurales ou urbaines, et pour les propriétés urbaines, il peut y avoir encore de notables différences, suivant que les immeubles sont situés dans des quartiers populeux, industriels, commerçants, ou dans des faubourgs plus ou moins éloignés du centre.

D'autres circonstances viennent encore modifier le taux de capitalisation du revenu indiqué par les baux ; nous

a été acquis par l'intimé en 1859 et qu'il a été passé acte authentique de cette acquisition le 20 mars 1861, acte dans lequel le prix est fixé à fr. 16,053-50.

Attendu que la passation de cet acte à une époque antérieure d'un mois seulement au décrèt d'utilité publique, trouve son explication dans l'intérêt évident qu'avaient les parties à divulguer alors leur position de manière à pouvoir agir personnellement vis-à-vis de l'État en leurs qualités respectives d'acquéreur et de vendeur privilégié ; que cette réalisation authentique de la vente n'est donc pas de nature, dans les circonstances où elle se produit, à faire naître un soupçon de fraude ou de connivence...

Par ces motifs,... émendant... fixe l'indemnité à 16,005 fr. 50 c. et les frais de remploi à 1605-50, ensemble fr. 17,658-85.

citerons, notamment, le morcellement des terres en petites parcelles, ou des maisons en appartements; ce morcellement augmente généralement le produit du capital immobilisé. En effet, la division du sol ou des habitations en met chaque partie à la portée d'un plus grand nombre de bourses, et la concurrence fait augmenter les prix. Mais ce serait une erreur de s'arrêter à ce résultat d'une manière absolue, pour en induire une augmentation de valeur vénale, car il faut observer que le propriétaire en procédant ainsi, s'expose à des recouvrements plus difficiles, à une surveillance plus active, à une plus rapide détérioration des constructions, ou à une culture préjudiciable au sol,et ces circonstances diminuent évidemment la jouissance et le revenu réel qu'il retire de l'immeuble loué.

L'adjudication des baux aux enchères conduit à des résultats analogues. Les prix ainsi obtenus sont généralement plus élevés; c'est ce que l'on constate pour les propriétés rurales appartenant à des établissements publics à l'égard desquelles ce système est suivi; mais le choix du preneur n'est plus libre pour le bailleur; il y a moins de garanties de payement et de bonne culture des biens loués, et ce sont là des inconvénients assez graves, pour que les particuliers reculent ordinairement devant ce moyen d'augmenter le revenu.

Enfin, il faut tenir compte dans les baux des charges spéciales imposées au preneur, telles que prestations personnelles, contributions, etc.; de la durée du contrat, des dispositions restrictives quant au mode de culture, ou quant à la jouissance.

Toutes ces circonstances seront appréciées d'une manière discrétionnaire pour la fixation de l'indemnité; il n'y a pas de règles fixes à suivre; le juge n'a d'autre guide que sa conscience et l'équité.

Disons enfin, que le juge est seul appréciateur de la

sincérité des actes qui lui sont produits Bruxelles; — 5 mars 1863, v. n°. 334. En général, il faut cependant admettre que lorsque les baux invoqués n'étaient pas enregistrés ou en cours d'exécution avant l'époque où l'expropriation a été connue, leur existence réelle, et par suite les conditions qu'ils renferment, ne devront être acceptées qu'avec une grande réserve.

335. La plupart des observations qui précèdent s'appliquent également aux actes de vente.

Un acte récent de vente de la propriété expropriée, est sans contredit l'élément le plus sérieux pour en déterminer la valeur. — Bruxelles, 17 janvier 1857. v. ci-dessus n° 334. Mais il arrive d'ordinaire qu'un grand nombre de circonstances viennent influer sur l'application qui peut en être faite pour la fixation de l'indemnité. La vente n'a-t-elle pas eu lieu forcément, après saisie, ou sous la pression d'une crise politique ou financière, et par suite le prix indiqué dans l'acte est-il bien celui qui représente la valeur de l'immeuble ? Voilà ce qu'il faut examiner. De Lalleau cite l'exemple de propriétaires auxquels on voulait payer l'indemnité d'expropriation sur le pied de leur contrat d'acquisition, et qui en obtinrent néanmoins une quatre fois supérieure. — De Lalleau, 4me édit. n° 927. De même, la Cour de Bruxelles a écarté des évaluations faites sous l'influence des événements de 1848, pour allouer une indemnité basée sur un taux plus élevé; — Bruxelles 27 novembre 1848 et 7 décembre 1857.[1]

[1] *Brux., 29 novembre* 1848.

« La Cour; — Attendu que l'indemnité du propriétaire exproprié destinée à réparer toute la perte qu'il éprouve par la privation de sa propriété doit, pour être juste, représenter la valeur de celle-ci d'une manière absolument complète ;

» Attendu que cette valeur se compose le plus souvent d'éléments complexes et aussi variés que la nature, la situation des propriétés elles-

Il arrive assez fréquemment qu'un propriétaire fait des sacrifices pour acquérir une parcelle à sa convenance, soit parce qu'elle sert à compléter l'ensemble d'une propriété,

mêmes et les autres avantages qu'elles offrent à leurs détenteurs ; — Que c'est d'après tous ces éléments que se détermine le prix vénal, seule règle certaine de l'élévation de la juste indemnité ; — Qu'ainsi cette règle d'évaluation doit comprendre, non les seuls produits de la propriété, mais encore ne peut négliger les conditions avantageuses dont celle-ci est dotée pour l'avenir, surtout si des faits, ayant déjà reçu quelque commencement d'exécution, permettent de supposer dès aujourd'hui ce que cet avenir offre de favorable à un accroissement de valeur ;

» Attendu...

» Quant aux reproches adressés aux experts et aux premiers juges pour s'être refusés à prendre en considération les causes particulières de dépréciation invoquées par les appelants ;

» Attendu que les perturbations politiques qui démontreraient prétendûment, d'après les appelants, l'exagération de l'expertise, sont survenues après le 12 février 1848 ; — Que cette date est celle du jugement qui, en reconnaissant accomplies les formalités de l'expropriation, décide qu'il y a lieu de passer outre au règlement de cette indemnité ; — Que dès lors c'est à cette date, époque de la transmission de la propriété et de l'ouverture du droit du propriétaire à en obtenir le prix, qu'il faut se reporter aujourd'hui pour établir le prix, sans égard à des événements postérieurs ; — Que ces mêmes circonstances ou d'autres aussi désastreuses, mais également temporaires, se fussent-elles même déjà produites au moment de la mutation de la propriété, encore ne pourraient-elles être de quelque prépondérance dès qu'il s'agit d'évaluer le taux normal de valeurs immobilières, et surtout de contraindre les propriétaires à s'en dessaisir à un moment précis, et qu'il n'est pas maître de différer, comme agirait celui qui serait demeuré libre de régler à son gré le sort de ces intérêts ;

» Par ces motifs, met l'appel à néant. »

Brux., 7 *décembre* 1857.

Attendu que l'indemnité due à l'expropriée pour cause d'utilité publique doit être juste ; qu'à cet effet elle doit avoir pour base l'estimation des biens d'après leur valeur actuelle au temps de l'expropriation ; que si le prix d'achat et les frais de construction des immeubles à exproprier peuvent être pris en considération pour régler le montant de l'indemnité due, ces éléments n'offrent point des bases qui à elles seules soient suffisantes pour fixer cette indemnité...

soit parce qu'elle fait cesser une enclave ou qu'elle facilite des communications, soit encore pour éviter un voisinage incommode, embellir une vue, etc. Dans ce cas, il n'y aura pas lieu de s'arrêter exclusivement au prix payé comme base de l'indemnité de *valeur vénale*. Nous reviendrons plus loin sur ce sujet, en exposant de quoi se compose l'indemnité, et en établissant que la valeur d'affection ne doit pas généralement être prise en considération. v. n° 386 et s.

Le prix véritable est parfois dissimulé et réduit dans les actes de vente, pour éviter le payement d'une partie des droits de mutation perçus par le fisc. De quelque manière que l'on apprécie cette réticence aux yeux de la morale ou des lois, elle ne saurait amener une diminution du chiffre de l'indemnité. La règle essentielle à suivre en cette matière, c'est l'équité ; et à ce point de vue, il y aurait abus à s'attacher à une déclaration dont l'inexactitude serait démontrée. Ceci ne s'applique qu'aux ventes de gré à gré.

Dans les ventes par adjudication publique, les mêmes inconvénients ne sont pas à craindre ; mais il y a aussi des circonstances qui peuvent influer d'une manière exceptionnelle sur la détermination du prix. Ainsi, dans les licitations, les copartageants qui rachètent payent parfois un prix plus élevé que la valeur réelle, tant par des motifs de convenance personnelle, que parce que la partie du prix correspondante à leur part n'est pas à débourser et qu'ils n'ont pas de droits de mutation à supporter. D'autres fois, au contraire, l'influence des copartageants et la connaissance que l'on a que l'un ou plusieurs d'entre eux veulent réacquérir, écarte les amateurs et les prix restent inférieurs à la valeur réelle. C'est ce que les faits particuliers et les explications données au juge par les parties, pourront faire ressortir.

336. Terminons par une observation générale applicable à la fois aux actes de vente et de bail.

Lorsqu'on produit, pour fixer l'indemnité, un ensemble

de prix de vente ou de location d'immeubles voisins de celui qui est en expropriation, notamment pour des propriétés rurales, c'est à la moyenne de ces prix qu'il faut s'attacher pour fixer la valeur vénale, à moins que des circonstances spéciales à l'immeuble exproprié ne viennent modifier cette appréciation. L'exproprié n'a pas droit à la valeur la plus élevée, il ne doit pas non plus subir la plus faible ; ainsi, l'usage ancien de majorer l'indemnité à raison de la circonstance de l'expropriation, a été abrogé depuis que la loi de 1807 — art. 49 — et les lois constitutionnelles, ont exigé le payement d'une juste indemnité, c'est-à-dire celle de la valeur de l'immeuble au moment de la dépossession.

337. Après les actes de vente et les baux, la loi de 1810 indiquait encore comme moyen d'évaluation les matrices de rôle ; elles mentionnent le revenu cadastral des immeubles et la qualité du sol. C'est donc un élément assez important d'estimation. En Belgique, la loi sur les successions en ligne directe a donné naissance à un arrêté royal du 20 juillet 1852, remplacé depuis par celui du 25 juillet 1867, lequel indique, par commune, le multiplicateur qu'il faut appliquer au revenu cadastral pour représenter la valeur foncière. Le chiffre a été calculé de manière à fixer la valeur moyenne des propriétés dans les cinq années qui ont précédé l'arrêté, diminué de 1/10e pour alléger les droits, et les résultats sont généralement exacts. Quant au classement des terres, il a subi de grands changements depuis que le cadastre a été relevé, et l'on peut même dire que la seule chose qui puisse être considérée comme concluante à cet égard, c'est le mode de culture et la nature des denrées qui sont récoltées sur le terrain, au moment de l'expropriation. — Bruxelles, 30 mars 1858. [1]

[1] *Bruxelles*, 30 *mars* 1858.

La Cour ; — Attendu que pour contredire ces appréciations (des experts) l'appelant se prévaut vainement des offres faites par les in-

338. Outre ces éléments d'évaluation que le législateur de 1810 avait désignés, il en est encore un grand nombre d'autres auxquels le juge peut utilement recourir.

Ce sont les promesses de vente, les actes de partage, des évaluations d'apports immobiliers faits dans un contrat de société, des polices d'assurances, des contrats d'antichrèse, de bail à rente, d'emphythéose, des déclarations de succession, etc. etc. Ces documents seront naturellement pesés suivant les circonstances où ils sont produits, et dans la mesure de vérité qu'ils peuvent représenter. Ainsi, une déclaration de succession n'indique jamais qu'un minimum de valeur, tandis qu'une police d'assurances attribue souvent à l'immeuble un prix exagéré.

Un élément très-important se produit dans les expropriations nécessitées par un travail d'une certaine étendue. Ce sont les jugements rendus à l'occasion de l'expropriation de parcelles voisines de celles qu'il s'agit d'évaluer, et qui contiennent des bases de fixation d'indemnité applicables d'une manière générale dans la localité. On comprend qu'en tenant compte avec discernement des circonstances spéciales à chaque espèce, ces jugements forment une sorte de jurisprudence dont l'autorité ne saurait être contestée.

Il est admis généralement que les offres faites par la

timés avant l'instance, en vue d'éviter toute contestation, et à l'effet d'obtenir la mise en possession immédiate ;

Que les experts n'ont point déterminé la classification de la prairie dans son ensemble, mais seulement en ce qui concerne l'emprise qui en est distraite par l'expropriation ;

Que d'ailleurs la classification cadastrale ne forme point une base irrévocable et exempte d'erreur pour l'évaluation des biens ; que celle faite par le cadastre depuis plusieurs années ne peut prévaloir sur celle admise par les experts d'après l'état actuel des biens, eu égard aux divers éléments déterminant leur juste appréciation...

partie expropriante ne peuvent être prises pour base d'évaluation devant les tribunaux. Il est évident que ces offres, faites pour éviter une contestation et les frais qui en résultent, sont généralement supérieures à l'estimation même de celui qui les a formulées, et ne peuvent dès lors être considérées comme une reconnaissance qui lui soit opposable. Bruxelles, 30 mars 1858, V. n° 302 ; id., 28 mai 1868. [1]

Mais si les éléments d'appréciation que nous venons d'énumérer peuvent suffire pour déterminer la valeur vénale, il reste à évaluer une partie importante de l'indemnité, qui se reproduit presque à chaque expropriation : c'est le dommage causé à la partie restante de l'immeuble par l'emprise de la parcelle nécessaire au travail d'utilité publique, en d'autres termes, la dépréciation ; c'est encore, le dommage personnel éprouvé par l'exproprié comme suite directe de la dépossession.

Aussi y a-t-il généralement nécessité de recourir à une expertise, et lorsqu'il l'ordonne, le tribunal la fait naturellement porter à la fois sur la valeur vénale et sur toutes les causes d'indemnité.

Le législateur de 1845 s'est occupé de l'expertise d'une manière spéciale, et a tracé les formes suivant lesquelles il doit être procédé. Nous allons nous en occuper.

339. A la différence de la loi de 1810, l'art. 7 de la loi de 1835 veut que le rapport soit fait par trois experts et non

[1] Un jugement du 28 décembre 1867 du tribunal de Bruxelles avait dit :

Attendu que l'offre globale faite par la compagnie expropriante antérieurement au jugement qui ordonne l'expertise ne diffère pas sensiblement du résultat de celle-ci ; que d'ailleurs le caractère purement transactionnel de cette proposition ne permet pas d'en faire état comme pouvant influer actuellement sur la fixation des indemnités...

La Cour a confirmé ce jugement le 28 mai 1868 en adoptant les motifs des premiers juges.

par un seul. Les experts sont nommés dans le jugement soit d'accord par les parties, sinon d'office par le tribunal. Gand 26 décembre 1862.[1] — Tel est le principe. Mais rien n'empêcherait les parties de convenir de la nomination d'un seul expert, si elles sont capables de leurs droits; le jugement doit alors faire mention spéciale de cette convention puisque, si elle n'existait pas, il y aurait une nullité de l'expertise qui pourrait être invoquée par celle des parties qui y aurait intérêt. Du reste, cette circonstance se présente rarement.

340. La prononciation du jugement d'expropriation et de nomination d'experts vaut signification tant à partie qu'à avoué. Dans les six jours, un extrait est signifié aux experts à la requête de la partie expropriante; cet extrait comprend les conclusions prises, les motifs et le dispositif; il n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement préalable. La signification est accompagnée d'une sommation aux experts de se rendre sur les lieux aux jour et heure fixés par le jugement. Quant aux parties et aux avoués, la prononciation du jugement vaut signification; art. 8 loi 1835.

Si la partie expropriante négligeait de signifier l'extrait aux experts et de poursuivre l'expertise, rien n'empêcherait l'exproprié de faire les diligences nécessaires à cette fin.

La Cour de Liége a jugé, par arrêt du 26 juillet 1855, que

[1] *Gand, 26 décembre 1862.*

La Cour...

Attendu... que les appelants soutiennent de plus que le jugement *a quo* leur avait infligé grief pour avoir omis d'accorder aux parties de nommer leurs experts à l'amiable et d'avoir connu la demande de l'Etat concernant la propriété du marchepied du canal dans la procédure spéciale en expropriation pour utilité publique;

Attendu que l'omission dont il s'agit n'empêchait nullement les parties de s'entendre à l'amiable sur le choix des experts; que c'est là une faculté qui leur est garantie par la loi, et dont les appelants ne constatent pas même avoir voulu faire usage; que de ce chef ils sont donc sans grief.

le défaut de mention des conclusions des parties, dans l'extrait de jugement signifié aux experts, n'était pas une cause de nullité absolue du jugement lorsque, comme dans l'espèce, il y avait été suppléé par les dires et observations des parties consignés par les experts dans leur rapport. V. n° 222. Cette décision est bien fondée. L'art. 10 de la loi de 1835 déclare expressément que l'expertise en matière d'expropriation est affranchie des formalités ordinaires ; en outre, il résulte de l'ensemble des dispositions des art. 7 à 11 qu'elle est essentiellement sommaire ; il faut en conclure que les questions de forme n'ont qu'une très-médiocre importance. A moins que l'on n'ait violé quelqu'une de ces prescriptions substantielles qui sauvegardent réellement les droits des parties, et dont l'omission est de nature à entraîner une erreur ou une fausse appréciation de la part des experts, leur rapport ne doit pas être annulé. Ce rapport ne vaut, du reste, que comme renseignement, et le tribunal ne lui acccorde que le degré de confiance dont il le trouvera digne, en le combinant avec les autres éléments d'appréciation qui lui seront fournis.

341. Les experts se rendent sur les lieux avec le juge que le tribunal a commis à cet effet. Ce juge est le même qui doit faire rapport à l'audience, de la visite des lieux et des circonstances qui s'y sont produites ; seulement en cas de décès ou d'empêchement majeur, il pourrait être remplacé par un autre membre du tribunal, sans qu'il soit nécessaire de recommencer les opérations auxquelles il aurait concouru.

Le juge commissaire a été investi du pouvoir exceptionnel de remplacer les experts qui feraient défaut ou contre lesquels on signalerait de justes causes de récusation ; c'est le juge qui apprécie ces causes d'une manière discrétionnaire ainsi que cela résulte des termes de l'article 9 : « contre lesquels *il admettrait* des causes de récusation. » Cette me-

sure a été prise d'après le rapport de la commission à la Chambre des Représentants « pour prévenir les lenteurs d'un ou de plusieurs recours au tribunal pour la nomination de nouveaux experts. »

Le pouvoir discrétionnaire conféré au juge-commissaire sur le remplacement des experts ne l'autorise pas à admettre d'autres causes de récusation que celles qui ont été prévues par la loi. L'art. 10 porte que les *formalités* ordinaires seules ont été suspendues ; et la récusation n'est pas une question de forme. Ainsi il faudra se régler d'après la disposition de l'art. 310 du Code de proc. civ. qui porte que « les experts pourront être récusés par les motifs pour lesquels les témoins peuvent être reprochés ; » et les causes de reproche contre les témoins sont énoncées à l'art. 238 du même Code. V. jug. Termonde du 12 janvier 1860. Belg. jud. 1860. p. 243.

Telle est également l'opinion de M. de Lalleau dans son traité sur la loi de 1810, n° 1004.

Mais cet auteur va plus loin ; il croit, d'accord avec Carré (question CCXLI), et contrairement à l'opinion de Pigeau (t. I, p. 268), que non-seulement il faut appliquer aux experts les causes de récusation indiquées à l'art. 283 du Code de proc. civ., mais qu'il faudrait leur appliquer également les causes de récusation énumérées à l'art. 378 du même Code, et qui concernent les juges.

L'opinion de Pigeau nous paraît préférable, par le motif qu'on ne peut, en principe, étendre par induction les causes de récusation ; rien n'autorise à penser, surtout dans le silence de la loi, et alors que le législateur, s'il avait voulu une pareille extension, aurait pu facilement l'exprimer, qu'il y ait lieu de suppléer à l'absence de toute disposition positive sur ce point.

Nous nous bornons donc à rappeler les termes de l'art. 383 du Code de proc. civ. auquel renvoie l'art. 310.

« Pourront être reprochés les parents de l'une ou l'autre des parties jusqu'au degré de cousin issu de germain inclusivement, les parents et alliés des conjoints au degré ci-dessus, si le conjoint est vivant, ou si la partie ou le témoin a des enfants vivants; en cas que le conjoint soit décédé, et qu'il n'ait pas laissé de descendants, pourront être reprochés les parents ou alliés en ligne directe; les frères, beaux-frères, sœurs et belles-sœurs.

» Pourront aussi être reprochés, le témoin héritier présomptif ou donataire, celui qui aura bu ou mangé avec la partie, et à ses frais, depuis la prononciation du jugement qui a ordonné l'enquête; celui qui aura donné des certificats de faits relatifs au procès; les serviteurs et domestiques; le témoin en état d'accusation; celui qui aura été condamné à une peine afflictive ou infamante, ou même à une peine correctionnelle pour cause de vol. »

Des motifs analogues rendent la disposition de l'art. 383 C. proc. civ. applicable au cas où le juge-commissaire procède à une information sur les lieux et reçoit la déposition des témoins qui s'y trouvent.

342. Au jour fixé par le jugement, les experts se rendent sur les lieux avec le juge-commissaire, entre les mains duquel ils prêtent serment. « La présence du juge garantit, » comme le dit le rapport de la commission législative, que » l'information et l'expertise seront faites avec soin, et que » rien ne sera négligé de ce qui peut servir à éclairer les ex» perts et le tribunal. Son intervention d'ailleurs amènera » souvent des arrangements amiables. »

Lorsque les tiers intéressés qui ont droit d'intervenir ou qui ont été mis en cause veulent concourir aux opérations des évaluations, c'est à ce moment qu'ils doivent se présenter, et le procès-verbal du juge-commissaire fera mention de leur intervention. — V. nos 234 et s.

Les experts reçoivent du juge et des parties les observa-

tions qui sont jugées convenir, et réclament les renseignements, les actes et documents qui servent à les éclairer. Le juge commissaire peut même à la demande de l'une des parties procéder à une information ou enquête sommaire sur tel point déterminé de la contestation. A cet égard encore, il est investi d'un pouvoir discrétionnaire; il peut admettre ou refuser l'enquête suivant les cas, mais nous croyons qu'il devra la refuser, lorsqu'elle n'aurait d'autre but que de faire donner, par des personnes plus ou moins compétentes, un simple avis sur la valeur des immeubles et sur l'indemnité à allouer, comme nous l'avons vu faire. C'est là enter une expertise sur une autre; or l'information que le législateur a autorisée ne doit, comme toute enquête, porter que sur des faits précis et déterminés dont l'existence est contestée; l'affranchissement des formes ordinaires ne doit pas enlever à ce mode de preuve son caractère particulier bien déterminé par la loi.

343. L'art. 9 de la loi de 1835 témoigne implicitement la pensée du législateur que l'expertise doit être terminée séance tenante et déposée immédiatement avec le procès-verbal du juge-commissaire au greffe, à l'inspection des parties. Mais il est rare qu'il puisse en être ainsi, et le juge-commissaire accorde ordinairement un délai aux experts pour le dépôt de leur rapport. Dans ce cas, il est du devoir du juge commissaire de fixer la date de ce dépôt. C'est ce qui résulte de la prescription de l'art. 10, qui oblige à mentionner dans le procès-verbal le jour où son rapport sera fait à l'audience, et c'est du reste une mesure fort utile à prendre pour assurer l'exactitude et la célérité des experts. Nous avons vu, en effet, à défaut de délai fixé, une expertise se prolonger pendant *six mois entiers* et retarder d'une manière bien préjudiciable à l'entreprise entière, la continuation des travaux.

Si les experts ne déposaient pas leur rapport dans le

temps prescrit, ou s'ils dépassaient une limite raisonnable lorsque la date n'a pas été déterminée, il y aurait lieu d'appliquer l'art. 320 C. pr. civ. qui autorise à les assigner à trois jours de date devant le tribunal qui les a commis, pour les faire contraindre, même par corps, à effectuer le dépôt. Cette pénalité n'est pas d'ailleurs exclusive d'une condamnation à des dommages intérêts.

Il n'est pas nécessaire, lorsque les experts retournent sur les lieux après leur première visite, que le juge les y accompagne de nouveau ; il est seul appréciateur de l'utilité de sa présence. Liége 26 juillet 1855.[1] — Les experts eux-mêmes n'ont pas à informer les parties du jour où ils se rendront de nouveau sur les lieux. Toutes ces formalités sont supprimées par l'art. 10 de la loi de 1835.

344. Aussitôt que les experts sont désignés par le jugement, les parties ont l'habitude de leur faire signifier, sous forme de faits directoires, les éléments d'appréciation et les faits sur lesquels elles attirent spécialement leur attention. D'après le vœu de la loi, cette notification devrait avoir lieu lors de la visite des lieux et devant le juge-commissaire qui en ferait mention dans son procès-verbal ; mais comme il arrive presque toujours que les experts ont un délai plus ou moins long pour le dépôt de leur rapport, ces significations se continuent pour compléter l'instruction de l'affaire, et les experts ont à en tenir compte dans leurs appréciations. Il va de soi néanmoins qu'ils ne pourraient retarder, pour ce motif, l'achèvement de leur mission ; ce serait

[1] *Liége, 26 juillet 1855.*

Considérant sur la demande subsidiaire de nullité d'expertise, que le juge-commissaire s'est rendu sur les lieux avec les experts et a procédé à une information ainsi qu'à la visite de la propriété ; qu'il n'y avait pour lui aucune obligation de suivre toutes et chacune des vacations des experts ; qu'il lui a donc été loisible de se retirer quand il a jugé que sa présence n'était plus nécessaire ; par ces motifs, etc.

alors à la partie qui n'a pas soigné ses intérêts avec assez de vigilance, à s'imputer les conséquences préjudiciables du retard.

345. Les experts doivent puiser, dans les motifs et le dispositif du jugement qui les nomme, la connaissance exacte de leur mission. Leurs évaluations doivent être détaillées et raisonnées, et c'est surtout quand ils ne sont pas unanimes, que chacun doit s'efforcer de bien justifier ses conclusions. Il arrive fréquemment que l'avis d'un seul expert est pris en plus sérieuse considération que celui de la majorité, par cela seul qu'il l'a mieux raisonné.

Il faudrait que les experts fussent constamment pénétrés de cette idée que l'indemnité d'expropriation doit être telle que le propriétaire ne perde ni ne gagne rien par suite de la dépossession; qu'ils ont donc simplement à formuler en chiffres le montant du dommage que l'expropriation lui cause.

Et cependant, il faut bien le dire, les bonnes expertises sont assez rares. Il en est où le mode d'évaluation se perd dans un détail infini, sans ensemble, sans qu'il soit tenu compte du rapport de chaque objet avec ceux auxquels il se rattache naturellement ; ainsi nous avons vu, à l'occasion de l'expropriation d'une partie de jardin, les experts évaluer d'abord le sol comme sol cultivé ; puis chaque plante et chaque arbre à haute tige ou en espalier ; puis les murs qui entouraient le jardin par mètre cube de maçonnerie et les revêtements des murs par mètre cube de pierres ; puis les portes, grilles et supports en pierre ; puis enfin la dépréciation de la partie non emprise, et arriver, par ce système, à un total d'indemnité fabuleux, auquel le tribunal n'a pu avoir aucun égard. Chacune de leurs estimations prise isolément pouvait être exacte ; mais ils avaient négligé de les mettre en rapport et de les relier comme l'étaient entre eux chacun des objets qui composaient le

jardin. Un arbre en espalier tient une partie de sa valeur du mur où il s'étend ; et le mur lui-même de son utilité pour l'ensemble de la propriété.

Il serait tout aussi peu exact de vouloir évaluer une maison en la décomposant en pierres, briques, charpente, menuiserie, toiture, marbres, tentures, peinture, glaces, etc.; ou un champ en séparant la terre, les arbres, les récoltes, l'engrais, etc., qui en constituent l'ensemble. — Liége, 22 novembre 1855. [1]

Dans d'autres circonstances au contraire, l'excès du détail est remplacé par un laconisme qui défie toute analyse, et qui rend impossible pour le tribunal l'appréciation des renseignements que l'expertise est destinée à fournir ; c'est ce qui arrive, lorsque l'on confond en un seul, tous les chefs d'indemnité.

Une expertise exige donc de la part de ceux auxquels elle est confiée beaucoup de connaissances pratiques et de

[1] *Liége*, 22 *novembre* 1855.

La Cour : — Considérant que les experts ont estimé séparément et en détail les matériaux des bâtiments y compris les matériaux et la main-d'œuvre, que le chiffre de ces évaluations partielles ne représente pas le prix vénal de la maison, qui seul est à prendre en considération en cette matière ; qu'en effet deux maisons dont les matériaux seront de même valeur, n'en n'auront pas moins une notable différence de prix si l'une est dans des conditions meilleures que l'autre par la situation ou la salubrité des lieux et la disposition des appartements ;... qu'eu égard à l'ancienneté des constructions, à l'état actuel des bâtiments et au loyer de 722 fr. pour lequel ils ont été loués, il est indubitable que la valeur de 21,457 fr. 65 cent. assignée à ceux-ci par l'expertise est exorbitante et qu'elle doit être réduite en l'évaluant à 15,000 fr., non compris la somme de 5,076 fr. pour le sol et le terrain.

Considérant sur l'appel incident, que le régime de la communauté ou de la séparation de biens qui peut exister entre les époux Legardeur, ne rend point le remploi obligatoire à l'égard des propres de la femme, que c'est donc avec raison que les premiers juges ont écarté ce chef de demande.

Par ces motifs, etc.

discernement. Lorsqu'à défaut des parties, le jugement nomme des experts d'office, il ne suffit pas que les personnes qu'il désigne soient intègres, il faut encore qu'elles sachent rédiger un rapport et raisonner leur avis.

Le tribunal n'est pas lié par les conclusions des experts; ce qu'il puise dans leur travail, ce sont de simples renseignements pour la fixation de l'indemnité. La loi de 1835 a expressément confirmé par son art. 10 la règle que l'expertise ne lie pas le juge. Il nous parait donc tout à fait inutile de rapporter les nombreuses décisions judiciaires qui ont été rendues sur les conditions de validité des expertises; il ne peut s'établir sur ce point une jurisprudence uniforme, car chaque espèce fournit des motifs différents de solution, et ces solutions échappent naturellement au contrôle de la Cour de cassation.

346. Lorsque l'expertise est terminée, elle est déposée au greffe avec le procès-verbal du juge commissaire où se trouve mentionné le jour du rapport à l'audience ; et remarquons que la loi (art. 11) dispense expressément de la nécessité d'une signification préalable aux plaidoiries la production de ces deux documents ; il s'ensuit que les parties peuvent en faire prendre au greffe des copies sur papier libre ; s'il y a contestation sur l'exactitude de la copie, le tribunal se fera remettre l'original sous les yeux pendant les débats. Après le dépôt, le juge taxe les émoluments des experts. Il ne doit pas perdre de vue que le vœu du législateur est de voir réduire autant que possible les frais d'expropriation, et il ne doit admettre en taxe que les vacations et écritures dont l'utilité est bien démontrée.

347. Le rapport du juge commissaire consiste ordinairement dans la simple lecture du procès-verbal qu'il a dressé lors de la visite des lieux, et où il a fait mention de la prestation de serment des experts; et de certains dires des

parties lorsqu'elles en ont demandé l'énonciation expresse ; en outre, des informations ou renseignements qui peuvent avoir été recueillis, puis enfin, dans la lecture ou le résumé de l'expertise.

On a soulevé la question de savoir jusqu'à quel point le procès-verbal du juge commissaire emportait présomption légale de la vérité de ce qui s'y trouve relaté. Mais le doute n'est guère possible ; le rapport signé par le juge commissaire et le greffier est un acte authentique qui fait foi, jusqu'à inscription de faux, de toutes les énonciations que cet acte a pour but de constater. — arg[t] Cass. Fr., 5 mars 1862. [1]

[1] *Cass. Fr.*, 5 *mars* 1862.

La Cour : — Attendu que par jugement du 4 juillet 1861, le tribunal civil de Saint-Gaudens a prononcé l'expropriation de 1 h. 2 ares 50 cent. de terrains appartenant au demandeur ;

Attendu que le procès-verbal des opérations du jury chargé du règlement de l'indemnité constate qu'une surface de 5 ares 70 cent. comprise dans la parcelle n° 54 du plan du chemin de fer, a été d'un commun accord entre les parties, ajoutée à celle que le jugement d'expropriation comprenait, comme aussi un excédant de 23 cent. dont on a requis l'expropriation en vertu de l'art. 50 de la loi du 3 mai 1841 et que l'avocat d'Astugue, assisté de son client, a demandé une somme de 15,000 fr. pour toute indemnité de 1 hect. 8 a. 31 c. dont Astugue était dépossédé ; que c'est sur cette contenance qu'ont porté les questions posées au jury, la décision du jury, et l'ordonnance d'envoi en possession, et que de plus il a été donné au jury, en présence des parties, lecture publique des questions à lui posées avant son entrée dans la chambre des délibérations ;

Attendu que si cet état des faits est tenu pour constant, le demandeur n'est pas recevable à se plaindre de ce que, à l'expropriation prononcée par jugement, aurait été ajouté un excédant qu'il aurait consenti expressément à céder ;

Attendu qu'Astugue a présenté requête à la Cour à l'effet d'être admis à s'inscrire en faux contre les énonciations du procès-verbal ci-dessus rapportées ;

Attendu qu'une telle demande ne doit être admise que lorsqu'elle est appuyée par des indices sérieux et des articulations pertinentes ;

Ainsi la prestation du serment, la récusation d'un expert, les offres faites, leur acceptation ou leur refus, le résultat des informations prises sur les lieux, l'intervention d'un intéressé, les dires des parties sur certains points de la contestation, tout cela rentre spécialement dans l'objet du rapport dont la rédaction appartient au juge-commissaire ; ses constatations à cet égard ne peuvent donc être détruites par une simple preuve contraire, elles font foi jusqu'à inscription de faux. Mais des observations plus ou moins incidentes, comme l'indication d'une contenance de terrain, de la présence de telle ou de telle personne sur les lieux, etc., n'emportent avec elles ce caractère de vérité judiciaire attaché à l'acte authentique. En un mot, il faut appliquer ici la distinction tracée en cette matière par les articles 1319 et 1320 du Code civil.

Au surplus, la précaution que le juge-commissaire prend, dans la pratique, de faire signer son procès-verbal par les parties ou leurs mandataires légaux, présents sur les lieux, prévient toutes difficultés à cet égard.

Il faut remarquer cependant, que si le procès-verbal du juge contenait mention d'un accord amiable des parties, relativement à une cession d'immeubles, on devrait en passer un acte authentique notarié ou le faire acter dans un jugement consenti, car le rapport n'est pas soumis à la transcription qui est nécessaire pour porter la mutation à la connaissance des tiers.

Attendu qu'à l'appui de ses dénégations des faits attestés par le procès-verbal, lequel est régulier en la forme, Astugue n'invoque que des documents ou certificats non susceptibles d'être reçus en justice ; qu'en outre ni ces certificats ni les conclusions dont l'extrait est produit ne sont incompatibles avec les énonciations du procès-verbal, dont ils ne sont pas, il est vrai, la confirmation, mais qu'ils ne dénient ni ne contredisent ; qu'ainsi il n'y a pas lieu à autoriser l'inscription de faux ;

Rejette, etc.

348. La même foi ne s'attache pas au rapport des experts; ceux-ci n'ont aucun caractère public qui donne l'authenticité à leurs actes. Les énonciations du rapport relativement aux déclarations des parties ou aux faits allégués ne sont donc considérées que comme de simples affirmations, susceptibles d'être combattues par toute preuve contraire.

349. Jusqu'à présent, en nous occupant de l'expertise, nous n'avons parlé que de la procédure de première instance. Quant à la procédure d'appel, elle reste en principe, la même, et les dispositions de la loi de 1835 y sont toutes applicables, telles que nous venons de les développer. Mais rappelons que la Cour peut, d'après les circonstances, ordonner que l'expertise aura lieu suivant les formes du droit commun. V. n° 293.

350. Dans certains cas spécialement déterminés, l'expertise ordonnée pour la fixation de l'indemnité d'expropriation faite d'après des formes différentes de celle de la loi de 1835. C'est ce qui a lieu en matière d'assèchement de marais qui est réglée par la loi du 16 septembre 1807.

D'après cette loi, lorsque le gouvernement fait un dessèchement, ou lorsque la concession en est accordée, il se fait une première expertise antérieure au travail pour évaluer le marais. L'un des experts est nommé par le syndicat des propriétaires, le second par les concessionnaires, ou par le préfet, si l'État exécute le travail ; le tiers expert, par le gouverneur s'il s'agit de concession, ou par le ministre de l'intérieur, en cas de règle ; art. 7 et 8. L'art. 13 indique le mode d'opérer l'expertise préalable ; l'art. 18 indique ensuite comment doit se faire l'expertise après l'exécution du travail de dessèchement ; nous renvoyons au texte de ces dispositions rapportées à l'appendice. Elles sont devenues d'une application fort rare.

Si le travail de dessèchement a fait l'objet d'une concession avec déclaration d'utilité publique, il y aura lieu

d'exproprier dans les formes de la loi de 1835 et alors l'expertise spéciale de la loi de 1807 sera remplacée par celle qui est de droit commun en matière d'expropriation. V. n° 67.

En tous cas, les dérogations doivent se renfermer strictement dans les termes où elles sont prescrites par les dispositions spéciales de la loi.

351. Nous avons vu précédemment que le juge-commissaire est autorisé à procéder sur les lieux, lors de la visite qu'il en fait avec les experts, à une information ou enquête sommaire. Mais le tribunal pourrait-il ordonner une enquête dans les formes ordinaires tracées par le code de procédure ?

La Cour de cassation belge a résolu cette question affirmativement le 8 janvier 1852, en rejetant le pourvoi dirigé contre un arrêt de la Cour de Liége qui l'avait ainsi décidé.

Déjà la Cour de Bruxelles avait adopté cette opinion dans un arrêt du 9 juin 1834. — Sirey 35, I, 37.

Voici les motifs de l'arrêt du 8 janvier 1852.

« La Cour ; — Sur le moyen de cassation tiré de la violation des art. 9, 10 et 11 de la loi du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, ledit moyen résultant de ce que l'arrêt attaqué aurait reconnu virtuellement en cette matière l'admissibilité de l'enquête du droit commun, tandis que les articles cités sont exclusifs, en première instance, de tout mode de preuve testimoniale autre que celui de l'information établi par l'art. 9 précité ;

« Attendu, que si dans ces vues d'intérêt public, la loi du 17 avril 1835 a eu pour but d'imprimer à la procédure en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique une célérité qui permît d'arriver promptement à l'envoi en possession définitive des parcelles expropriées et sans plus devoir recourir à un envoi en possession provisoire qui

pouvait être envisagé comme contraire au principe établi par l'art. 11 de la Constitution, d'un autre côté, il est certain que le législateur a également voulu environner le droit de propriété de toutes les garanties qui lui sont dues, de sorte que toute interprétation des dispositions de cette loi qui tendrait à porter atteinte, même indirectement, au principe constitutionnel d'une juste et préalable indemnité, ne peut être accueillie ;

» Attendu que les art. 7, 9 et 10 de la loi du 17 avril 1835, qui, outre l'expertise qu'ils ordonnent en cas d'absence de documents propres à fixer le montant de l'indemnité, laissent au juge-commissaire la faculté de procéder sur les lieux, soit d'office, soit à la demande des parties, en leur présence et en présence des experts, à une simple information dégagée de toutes les formalités prescrites par le Code de procédure civile pour les enquêtes, n'interdisent pas au tribunal de première instance de recourir à l'enquête du droit commun, lorsque, après avoir épuisé les voies d'instruction établies par la loi de 1835, celles-ci sont reconnues insuffisantes pour déterminer le montant d'une juste indemnité, et que le tribunal se trouve, sans qu'il y ait aucune faute des parties, dans une nécessité absolue de recourir à l'enquête du droit commun pour fixer en pleine connaissance de cause le taux de cette indemnité ;

» Attendu que la disposition de l'art. 11 de la même loi, portant que le jugement fixant l'indemnité sera prononcé dans les dix jours de la plaidoirie, n'est pas obstative à de nouveaux devoirs de preuve, lors même que le temps nécessaire à leur accomplissement empêcherait, dans les dix jours après la plaidoirie, la prononciation du jugement de l'indemnité ; que cette disposition, toute de conseil, et à laquelle les tribunaux doivent se conformer autant que possible, ne saurait être considérée comme une règle invariable et absolue sans la mettre dans certains cas en

désaccord avec les dispositions des art. 16 et 17 de la même loi, et surtout, ce qui est inadmissible, sans mettre obstacle à ce que le tribunal pût ordonner un supplément d'information au moyen duquel il croirait pouvoir arriver à la fixation d'une juste indemnité ;

» Attendu que les lois des 8 mars 1810 et 17 avril 1835 ne contiennent aucune disposition dérogeant aux lois relatives à la compétence des Cours et tribunaux ; qu'il s'ensuit que, suivant les règles établies par la loi du 25 mars 1841, les tribunaux de première instance jugent, même en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, en premier et en dernier ressort, les questions relatives au montant de l'indemnité, lorsque la valeur réclamée ne dépasse pas les limites du dernier ressort ;

« Attendu qu'il n'est pas contesté et qu'il résulte même du rapport de la commission à la Chambre des représentants que, nonobstant les dispositions des art. 9, 10 et 11 de la loi de 1835, les Cours d'appel peuvent recourir à l'enquête du droit commun pour déterminer le montant de l'indemnité ; qu'il faudrait une disposition formelle et précise (et qui n'existe pas) pour interdire la même faculté aux tribunaux de première instance, parfois appelés à juger en dernier ressort des contestations qu'ils ne pourraient vider en connaissance de cause sans le secours d'une enquête ;

» Attendu que de tout ce qui précède il résulte que l'arrêt de la Cour de Liége, en réformant le jugement du tribunal de la première instance, en tant que ce jugement avait déclaré non recevable et contraire à la loi la preuve des faits concernant la valeur du terrain, les clôtures et les raccordements, n'a pas contrevenu aux articles invoqués à l'appui du moyen de cassation ;

» Par ces motifs, rejette le pourvoi, etc.

Cet arrêt, joint à celui de la Cour de Bruxelles du 9 juin 1834, semble devoir mettre fin à la controverse.

Cependant lorsque l'arrêt de la Cour de Liége contre lequel le pourvoi est dirigé a été recueilli dans la *Belgique judiciaire*, les rédacteurs de ce recueil disaient en le commentant : « Si cet arrêt fait jurisprudence il bouleversera toute l'économie de la loi de 1835, qui a pour but d'accélérer la procédure en première instance, et de hâter le jugement qui doit mettre l'État ou les concessionnaires en possession des parcelles nécessaires aux travaux d'utilité publique, ce que démontre l'ensemble des dispositions de la loi elle-même, l'exposé des motifs et le rapport de la commission chargée de son examen à la Chambre des Représentants. » — *Belg. judic.* T. IX, p. 1154.

Nous trouvons ces observations fort justes, et l'arrêt de la Cour suprême ne nous paraît pas concluant.

Qu'il puisse y avoir enquête en matière d'expropriation, c'est ce qui n'est nullement contesté. Mais ce qui nous paraît aussi incontestable, c'est que la forme de cette enquête est déterminée d'une manière exclusive par l'art. 9 de la loi de 1835. Il est essentiel de bien se pénétrer de ce texte : « Le juge-commissaire pourra au surplus s'entourer de tous les renseignements propres à éclairer les esprits, et même soit d'office, soit à la demande de l'une ou l'autre des parties, *procéder à une information.* » — Or quelle est cette information à laquelle le juge-commissaire est autorisé à procéder soit d'office, soit à la demande de l'une ou l'autre des parties. Est-ce une simple demande de renseignements? Non, car l'article vient de disposer plus haut déjà que le juge peut recueillir ces renseignements; et c'est après avoir énoncé ce point qu'il ajoute que le juge pourra *même* procéder à une information; son pouvoir discrétionnaire s'étendra jusque là. Quand l'art. 10 dispense les opérations et informations qui viennent d'être énoncées des formalités

d'expertise et *d'enquête*, telles que le droit commun les exige, ne démontre-t-il pas bien que l'information dont parle l'art. 9, lorsqu'elle n'est pas une expertise ordonnée par le tribunal, est une enquête à laquelle le juge-commissaire est autorisé à procéder ?

Remarquons encore les termes suivants de l'art. 9 : « Dans ce cas les personnes qu'il (le juge-commissaire) trouvera convenable d'entendre seront *interrogées* en présence des experts et des parties. » Cet interrogatoire est évidemment le signe caractéristique de l'enquête ; aussi on y exige la présence des parties, garantie nécessaire dans une procédure aussi sommaire.

Voilà l'enquête que permet la loi de 1835 et qui est réservée au pouvoir discrétionnaire du juge-commissaire ; c'est l'interrogatoire qu'il pourra faire soit d'office, soit à la demande de l'une des parties, et d'une manière sommaire. C'est ce qu'entendait aussi le rapporteur de la Commission de la Chambre des représentants en disant : « La nécessité d'observer dans les opérations de l'information les formalités requises par le Code de procédure pour les *enquêtes* et les expertises eût été un contre-sens avec la célérité qui est le caractère distinctif de cette procédure toute spéciale. »

De cette manière, on reconnait le caractère et l'efficacité de l'information ordonnée par les art. 9 et 10, et de cette manière aussi, se résoud l'objection faite avec raison au système de l'arrêt de la Cour de Liége et de la Cour de Cassation, de permettre un mode de preuve dont les formalités entraînent des retards évidemment contraires à la célérité de la procédure d'expropriation.

L'enquête sera donc faite sommairement par le juge-commissaire, et à sa discrétion ; elle aura lieu devant les experts qui en feront dans leur rapport tel état que de raison ; elle sera mentionnée dans le rapport du juge, et le greffier, qui doit être également sur les lieux, en rédigera la minute.

352. Mais il résulte implicitement de là qu'une enquête seule ne pourra être ordonnée; il faut que l'expertise l'ait été également. Tel a été du reste le vœu formel du législateur, lorsqu'il a disposé qu'à défaut de documents suffisants de la nature de ceux qui sont désignés à l'art. 7, le juge doit décider qu'il sera procédé « dans le plus bref délai, à la visite des évaluations des terrains ou édifices par trois experts. » L'expertise est donc l'élément essentiel d'appréciation à défaut des documents indiqués et dont nous avons précisé la nature.

353. Quels que soient les moyens de preuve ordonnés, les frais en seront supportés, comme les autres frais de la procédure, par la partie qui succombe, et cela dans la mesure réglée par les art. 130 et 131 du C. de proc. civ. — V. n°s 240 et suiv.

C'est donc à tort que la Cour de Bruxelles a décidé, par arrêt du 25 juin 1842, que le propriétaire dépossédé, qui allègue une circonstance extraordinaire de nature à faire majorer l'indemnité, doit en prouver l'existence à ses frais, et sans pouvoir exiger la répétition de ces frais contre l'État, si même l'État succombe.

Pourquoi, en effet, une telle dérogation aux principes du droit commun contre celui qui justifie de son bon droit, en faveur de celui qui avait à tort refusé de le reconnaître? Ce serait arbitraire; celui à qui l'on allègue l'existence d'un fait même extraordinaire, n'est pas pour cela fondé à le dénier inconsidérément. Il devra supporter la conséquence de sa dénégation, non-seulement en payant une indemnité juste, mais encore en payant les frais qu'a dû faire pour justifier l'existence de ce fait, celui qui s'en était prévalu.

Par une conséquence toute naturelle, si la preuve tentée par l'exproprié demeure sans résultat, c'est lui qui devra en supporter les frais.

TITRE VI.

DE L'INDEMNITÉ, DE LA CONSIGNATION, ET DE L'ORDRE A OUVRIR POUR LA DISTRIBUTION.

354. La Constitution belge, comme l'art 545 du Code civil, n'autorise l'expropriation pour cause d'utilité publique que moyennant une juste et préalable indemnité.

C'est de la nature, de l'étendue et du mode de paiement de cette indemnité, qu'il nous reste maintenant à traiter.

On peut définir l'indemnité : la somme judiciairement fixée qui réprésente le préjudice matériel résultant directement de l'expropriation.

Nous justifierons cette définition en exposant les principes généraux qui règlent l'indemnité ; nous en ferons ensuite l'application spéciale aux divers dommages subis par les propriétaires et les autres ayants-droit sur l'immeuble exproprié.

SECTION I. — Principes généraux.

Les principes généraux sur la matière sont les suivants:

I. L'indemnité doit être pécuniaire.

II. Elle doit être judiciairement déterminée.

III. Elle comprend tout le dommage matériel, résultant directement de l'expropriation.

IV. Enfin ajoutons que le paiement de l'indemnité doit être préalable.

§ I. — L'INDEMNITÉ DOIT ÊTRE PÉCUNIAIRE.

355. Le principe de l'indemnité pécuniaire est admis par tous les auteurs.
356. Et par la jurisprudence.
357. L'exécution par l'expropriant, de travaux de nature à atténuer le dommage n'est pas contraire au principe que l'indemnité doit être pécuniaire. Critique de deux arrêts de la Cour de Bruxelles.
358. Mais ces travaux doivent se borner aux parcelles emprises.
359. Les tribunaux ne peuvent obliger l'expropriant à exécuter des travaux.
360. Le principe de l'indemnité pécuniaire n'est pas d'ordre public.

355. Le principe que l'indemnité doit consister en une

somme d'argent ressort clairement des termes de la loi de 1835. L'art. 12 de cette loi dit que « le montant de l'indemnité adjugée sera déposé à la caisse des consignations. » Or, on ne peut consigner qu'une somme d'argent. L'art. 18 se sert des expressions : *chiffre* de l'indemnité; l'art. 21 parle du *prix;* l'art. 22, des *deniers consignés* et du *remboursement* des créances hypothécaires sur le *prix*.

Il ne saurait donc y avoir contestation sur ce point.

Les expressions analogues dont se sert la loi du 3 Mai 1841 en France ont déterminé également l'opinion unanime en le sens des auteurs qui l'ont commentée. — Dalloz n°s 623 et De Lalleau et Jousselin n°s 314 et 599. De Peyronny et Delamarre n° 480.

356. La jurisprudence a fait de ce principe de nombreuses applications, dont nous devons nous borner à indiquer les plus pratiques.

La Cour de cassation de France a décidé que l'indemnité ne peut comprendre, outre une somme d'argent pour la réparation d'une partie du dommage, l'abandon d'objets mobiliers ou immobiliers existants sur les terrains expropriés, comme par exemple des matériaux provenant de démolitions. — Cass. Fr. 7 février 1865. [1] Dalloz Répert. v° Expropriation n° 628.

Ni encore, l'abandon à l'exproprié d'arbres abattus ou de

1 Cass. Fr., 7 *février* 1865.

La Cour; — Statuant par défaut contre les défendeurs; — Vu les articles 38, § 3, et 53 de la loi du 5 mai 1841 ; — Attendu que l'indemnité préalable assurée par les dispositions des art. 545 c. nap. 38 § 3, et 53 de la loi du 3 mai 1841, au propriétaire exproprié, consiste nécessairement en une somme d'argent déterminée et versée entre les mains de ce propriétaire, à moins d'un accord mutuel entre les parties pour un règlement en d'autres valeurs; — que dès lors, le jury ne peut ni contraindre le propriétaire à prendre à son compte, en déduction de l'indemnité, tout ou partie de ces matériaux provenant de la démolition des bâtiments expropriés , ni obliger l'administration expropriante à se

récoltes coupées. — Cass. Fr., 3 avril 1865; 16 avril et 29 juillet 1862. [1]

dessaisir de ces matériaux nécessairement compris dans l'expropriation prononcée à son profit, moyennant le paiement de l'indemnité en argent; —Que les dispositions de la loi à cet égard protégent également les intérêts et les droits du propriétaire exproprié et de l'administration expropriante; — D'où il suit qu'en ordonnant, dans les faits de la cause, en l'absence de tout consentement de la part de l'administration, en ce qui touche Constant Chatelain, que les matériaux à provenir des démolitions resteraient à la disposition des propriétaires, la décision attaquée du jury d'expropriation de l'arrondissement de Chaumont a violé les lois ci-dessus citées; — Par ces motifs casse et annule.

[1] Cass. Fr., 3 *avril* 1865.

La Cour;

Attendu que l'indemnité préalable assurée aux propriétaires expropriés par les art. 545 c. nap. et 28, § 3 de la loi du 3 mai 1841, doit s'entendre exclusivement d'une somme d'argent mise à la disposition immédiate de ce propriétaire, à moins qu'il n'y ait eu accord entre les parties pour autoriser le paiement en d'autres valeurs qu'il n'appartient pas au jury de fixer l'indemnité partie en argent partie en objets mobiliers ou immobiliers existant sur les terrains expropriés; que cette fixation comprenant des choses d'une valeur indéterminée fait perdre à l'indemnité son caractère de fixité et ne permet pas même de savoir si le jury s'est tenu dans la limite légale entre l'offre et la demande;

Attendu que les conclusions de Lebreton ainsi que celle de la commune expropriante tendaient à la fixation d'une indemnité en argent, non compris le talus de la rue à ouvrir dont Lebreton demandait à rester propriétaire, ce qui était consenti par la commune; — D'où il suit que le jury, en fixant l'indemnité accordée à Lebreton partie en argent, partie en arbres existant sur le terrain exproprié, a formellement violé l'art. 28 de la loi du 3 mai 1841, lequel article est compris dans la nomenclature de ceux qui, aux termes de la même loi, donnent, lorsqu'ils sont violés, ouverture à cassation;— Par ces motifs, casse et annule.

Cass. Fr., 16 *avril* 1862.

La Cour; Vu l'art. 38 de la loi du 3 mai 1841;

Attendu qu'aux termes de cet article l'indemnité doit être précise, certaine et fixée uniquement en une somme d'argent mise à la disposition immédiate du propriétaire à moins que celui-ci, d'accord avec l'expropriant n'ait consenti à être payé en d'autres valeurs;

Attendu que ce consentement n'existe pas dans l'espèce, qu'il ne résulte que ni d'actes échangés entre les parties, ni de leurs conclusions devant le jury, ni des constatations du procès-verbal;

Ni enfin l'exécution, par l'expropriant, de certains travaux destinés à améliorer la propriété restante après la dépossession.—Cass. Fr., 14 août 1855 et 23 juin 1862. [1]

Attendu qu'il en résulte, au contraire, que le jury a réservé aux demanderesses non-seulement le bois dont elles ne réclament que le prix, mais encore les récoltes de toute espèce qu'elles n'avaient pas demandées l'administration ne leur offrait pas davantage ;

Attendu que l'effet de ces réserves non demandées ni offertes a dû nécessairement influer sur la fixation de la somme allouée, et que, dès lors l'indemnité a été réellement fixée contre le vœu de la loi et des interessés eux-mêmes, partie en argent et partie en nature ; en quoi la décision attaquée a expressement violé l'article ci-dessus visé ;

Par ces motifs, casse et annule, etc.

Cass. Fr., 29 *juillet* 1862.

Attendu que l'indemnité préalable assurée au propriétaire exproprié par les art. 545 c. nap. § 3 de la loi du 3 mai 1841 doit s'entendre exclusivement d'une somme d'argent mise à la disposition de ce propriétaire, à moins qu'il n'y ait eu consentement entre lui et l'expropriant pour que le paiement se fasse en autres valeurs ; —Que, dès lors, il n'appartient pas au jury de fixer l'indemnité, partie en argent, partie en objets mobiliers, immobiliers ou immobilisés existant sur les terrains expropriés, que cette fixation, comprenant des choses d'une valeur indéterminée, fait que l'indemnité perd son caractère de fixité, et ne permet pas même de savoir si le jury s'est tenu dans la limite légale entre l'offre et la demande ;

Attendu que les conclusions de Barral, ainsi que celles de la compagnie expropriante, tendaient à la fixation d'une indemnité en argent ; qu'il n'apparaît d'aucun consentement, d'aucun contrat judiciaire qui ait modifié ces conclusions ; D'où il suit que le jury, en fixant l'indemnité par lui accordée à Barral, partie en argent, partie en arbres existant sur le terrain exproprié, a formellement violé l'art 38 ci-dessus visé, lequel article est compris dans la nomenclature de ceux qui, aux termes de l'art. 42 de la même loi, donnent, lorsqu'ils ont été violés, ouverture à cassation ; — Par ces motifs, casse et annule.

[1] Cass. Fr., 14 *août* 1855.

La Cour, sur le troisième moyen :

Attendu que Monnier demandait que le jury ordonnât l'établissement d'un chemin de 4 mètres de largeur avec fossé d'un mètre, allant de la partie enclavée de la parcelle des Glairons au chemin du Gui et, à défaut de ce faire, qu'il lui fût accordé une indemnité de 2000 fr. ;

Attendu que le jury auquel il n'appartenait pas d'ordonner que ce chemin fût établi, a suffisamment rempli sa mission et fait droit aux

Un grand nombre de décisions en ce sens sont encore rapportées par Dalloz, v° Expropriation n°s 323 et suivants.

On remarquera que ces décisions s'appliquent aussi bien à l'exproprié qui exigerait une indemnité autre qu'en argent, qu'à l'expropriant qui voudrait l'imposer.

357. La Cour de Bruxelles a décidé, par deux arrêts du 4 juin 1864 [1], que l'indemnité due pour l'établissement

demandes de Monnier, en lui accordant une somme de 2000 fr. pour toutes indemnités, etc.

Cass. Fr. 23 *juin*, 1862.

La Cour; sur le premier moyen : — Vu les art. 545 c. nap. et 38 de la loi du 3 mai 1841 ;

Attendu qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'indemnité accordée au propriétaire doit être préalable, et qu'elle consiste dans le paiement d'une somme d'argent représentant la valeur des biens frappés d'expropriation, en même temps que le préjudice qui peut résulter pour le propriétaire de la dépréciation de la portion de propriété qui reste entre ses mains ; que le jury ne peut donc, à moins de consentement exprès de la part de toutes les parties, substituer à cette indemnité en argent l'obligation imposée à la partie expropriante de faire certains travaux ayant pour objet la réparation en tout ou en partie du préjudice causé par l'expropriation; d'où il suit qu'en décidant dans la cause que la demande de Péraldi relative à une indemnité de clôture était fondée, et en déclarant que les clôtures seraient faites par l'Administration de la guerre et à ses frais, le jury d'Ajaccio a violé les lois précitées,

[1] *Bruxelles 4 juin 1864.*

La Cour, sur l'appel incident :

En ce qui concerne le point de savoir si l'engagement pris par les appelants au principal de planter à leurs frais, à la première réquisition des intimés, sur la propriété de ceux-ci, et le long du chemin de fer, une haie qui resterait la propriété de ces derniers, constitue une offre satisfactoire, ainsi que l'a décidé le jugement *a quo ;*

Attendu que cette haie serait destinée à remplacer celle dont l'emprise a nécessité l'enlèvement; que l'indemnité que la partie Wyvekens réclame de ce chef a donc en définitive pour objet la réparation du préjudice que l'état des choses créé par l'expropriation fait éprouver à la parcelle restante, et qui doit cesser par l'établissement d'une clôture nouvelle ;

Attendu qu'il résulte des articles 12, 18 et 22 de la loi du 17 avril

d'une clôture devrait être payée en argent, sans qu'il y eût lieu d'accueillir l'offre faite par l'expropriant d'établir lui-même cette clôture à ses frais.

D'un autre côté, cette même Cour avait précédemment admis l'opinion contraire, en reconnaissant, par arrêt du 4 août 1863, dans un cas analogue, « que rien ne s'op- » pose, ni en droit, ni en équité, à ce que l'expropriant

1835, qu'en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, les indemnités se résument en des sommes d'argent, c'est-à-dire qu'elles sont pécuniaires de leur nature, que d'autre part, la loi veut qu'elles soient préalables, c'est-à-dire qu'elles doivent être mises à la pleine et entière disposition de l'exproprié avant que l'expropriant puisse s'emparer du fonds sur lequel l'emprise se pratique; que cette disposition sage, qui atteste la sollicitude et la vigilance du législateur pour la propriété privée, a pour but manifeste d'empêcher que le propriétaire ne soit à la merci de la partie qui l'évince et qu'une fois la dépossession consommée, il ne se trouve exposé à ne pouvoir obtenir les indemnités qui lui sont dues, qu'au prix du procès toujours plus ou moins dispendieux ;

Attendu que l'offre des appelants ne satisfait à aucune de ces deux conditions; que bien évidemment elle n'est pas pécuniaire; qu'elle n'a rien non plus de préalable dans son objet puisque l'exécution de l'engagement offert suppose la prise de possession déjà accomplie; que ce serait donc contrevenir directement à la loi, que d'obliger l'exproprié à subir, contre son gré, le mode de réparation que les appelants cherchent à lui imposer ;

Qu'enfin, à part les difficultés que pourrait faire naître entre les parties l'exécution de l'engagement dont s'agit, cet engagement qui se borne au seul fait de la plantation d'une haie, n'indemniserait pas complétement les intimés, puisqu'on ne leur offre rien pour les frais d'entretien auxquels il faudrait cependant pourvoir durant plusieurs années ; qu'ainsi, le mode de répartition proposé ne constituerait même pas une juste indemnité, ce que pourtant la loi veut encore ;

Qu'il suit de ce qui précède que, de tout point, il y a lieu de rejeter l'offre des appelants et de décider que les intimés ont droit à une indemnité pécuniaire du chef de la haie à planter sur leur terrain, le long du chemin de fer;

Par ces motifs, etc.

Le second arrêt du même jour confirme un jugement du tribunal de Charleroy par les motifs des premiers juges analogues à ceux qui précèdent.

» atténue la dépréciation en offrant de laisser des passages sur la partie expropriée. »

Nous pensons qu'une distinction doit être faite en cette matière.

On ne peut, en aucun cas, payer la valeur vénale d'une emprise ou des objets qui s'y rattachent, autrement qu'en argent, sauf l'accord des parties. Ainsi, nous venons de le dire, l'abandon de matériaux, de récoltes, etc., ne représente pas légalement l'indemnité due pour la valeur de ces objets.

Mais quant aux dommages causés par l'expropriation au restant de la propriété, rien ne s'oppose, comme l'énonce l'arrêt du 4 août 1863, à ce que l'expropriant l'atténue au moyen de travaux qu'il est en droit d'exécuter dans la parcelle emprise.

Ainsi, lorsqu'il s'agit de clôtures, si une haie ou un mur viennent à être détruits par suite de l'expropriation, ils doivent être payés au taux de leur valeur vénale tout entière, si le propriétaire l'exige. Mais si, par suite des travaux, l'état de la propriété restante nécessite l'établissement d'une clôture, comment empêcherait-on l'expropriant de l'établir lui-même sur le terrain empris? Et s'il le fait, comment pourrait-on l'obliger à payer une indemnité tout comme si la clôture n'existait pas?

Evidemment la dépréciation ou le dommage causé par l'expropriation doit s'évaluer en raison de la situation qui sera faite à la parcelle restante, non-seulement après l'expropriation, mais encore après l'exécution complète des travaux. S'il en était autrement, les prévisions les plus sages de l'administration et de ses agents seraient trompées. Lorsque l'administration trace le plan d'un travail d'utilité publique, elle s'efforce de le combiner de manière à ce que sa réalisation entraîne le moins de dommages possible. Elle évite les enclaves en créant des raccordements ou des passages à niveau ; elle prévoit l'effet du déversement des

eaux pluviales le long des talus, et trace des canaux pour l'écoulement de ces eaux; elle établit des rampes accessibles aux voitures, lorsque le chemin est coupé à un niveau élevé; enfin, dans un intérêt de sûreté publique, elle plante des haies ou construit d'autres clôtures le long du chemin de fer; tous ces travaux sont indiqués au plan, et imposés à l'entrepreneur ou concessionnaire par le cahier des charges de l'entreprise, lorsqu'elle ne se fait pas en régie.

Dira-t-on que ce sont des indemnités en nature, et que l'exproprié peut exiger un paiement en argent pour le dommage qui aurait été causé à sa propriété, si ces travaux n'avaient pas été exécutés? C'est cependant là qu'aboutirait le système des arrêts du 4 juin 1864, car il importe peu que les travaux soient imposés ou non par le cahier des charges; si c'est une indemnité que l'établissement d'une clôture, le cahier des charges ne peut pas la décréter malgré la volonté de l'exproprié, et celui-ci n'est pas plus tenu dans ce cas de l'accepter, qu'il ne le sera, si elle émane de la seule initiative de l'entrepreneur ou du concessionnaire. Or, une pareille conséquence irait droit à l'encontre du but que l'administration s'est proposé et que l'intérêt public réclame, car elle rendrait très-onéreuse l'exécution des travaux. Elle irait surtout à l'encontre de l'esprit de la loi, qui n'entend imposer que la réparation du préjudice réellement causé par le travail d'utilité publique. Il n'est pas admissible que l'exproprié se crée à lui-même une cause de dommage en refusant d'accepter la situation qui lui est faite par l'exécution complète du travail entrepris, pour y substituer une situation mauvaise, telle qu'elle serait résultée d'un travail incomplet, et dont il argumentera pour obtenir une plus forte indemnité. Ce serait le cas d'appliquer la règle d'équité et de droit *volenti non fit injuria*. En un mot, comme nous le disions plus haut, ce n'est pas le dommage causé par la seule

expropriation qui doit être réparé, c'est le dommage qui résultera de l'exécution des travaux.

Il faut en conclure que tout ce qui peut contribuer à atténuer ce dommage, n'est pas, de la part de l'expropriant, un paiement en nature, mais qu'il n'y a de dommage sujet à réparation que celui qui subsiste définitivement. Par conséquent, l'offre faite, ou plutôt l'engagement pris d'établir des clôtures, des rampes, des passages à niveau ou autres, des viaducs, des canaux d'écoulement, des ponts, des murs de soutènement, etc., etc., doit être pris en considération par les tribunaux pour la détermination exacte de l'indemnité ; cet engagement n'est pas une forme d'indemnité comme le dit à tort la Cour de Bruxelles ; c'est un moyen d'empêcher le dommage qui donnerait lieu à l'indemnité, ce qui est tout différent.

Le tribunal de Liége a suivi cette manière de voir en ce qui concerne l'établissement de haies dans de récentes expropriations pour la construction du chemin de fer d'Ans à Flémalle, et plusieurs fois également lorsqu'il s'est agi de l'établissement de passages à niveau.

Rien n'empêche, d'ailleurs, comme cela s'est fait à diverses reprises, que l'exproprié ne demande acte des engagements pris par l'expropriant, pour s'en prévaloir en cas d'inexécution des travaux annoncés.

358. Si l'on doit admettre que l'expropriant peut parer au dommage à résulter de l'expropriation en exécutant certains travaux sur la parcelle emprise, on ne saurait cependant lui reconnaître le droit de disposer, dans le même but, de la partie restante de la propriété, ni de toute autre avoisinante, sans l'assentiment du propriétaire. Il y aurait là un acte de disposition arbitraire de la propriété, qui ne serait pas légitimé par l'intention d'atténuer le dommage à résulter de l'expropriation, et que les tribunaux ne pourraient autoriser.

359. L'exécution des travaux de nature à atténuer le dommage est facultative pour l'expropriant ; mais on ne saurait admettre qu'elle lui soit imposée par les tribunaux à la demande de l'exproprié ; ils ne peuvent qu'allouer une indemnité pécuniaire en rapport avec la situation faite à la partie restante de la propriété après l'achèvement de l'entreprise. — Cass. Fr. 14 août 1855 v. n° 356. A plus forte raison ne pourraient-ils sanctionner l'exécution d'un travail prescrit, au moyen d'une pénalité imposée par chaque jour de retard. On comprend aisément en effet, sans qu'il soit besoin d'insister pour la faire ressortir, qu'il existe une différence notable entre le cas où l'expropriant exécute lui-même le travail comme partie intégrante de l'entreprise d'utilité publique, et celui où l'exproprié prétend faire ajouter à cette entreprise un complément de travaux comme moyen d'être indemnisé.

360. Le principe que l'indemnité doit être pécuniaire n'est pas d'ordre public ; il est donc loisible aux parties d'y déroger de commun accord. Mais il faut, pour cela, qu'elles soient capables de leurs droits, car elles renoncent ainsi à une garantie qui leur est donnée par la loi.—Dalloz n° 628. De Lalleau et Jousselin T. I n° 315.

Rien ne ferait obstacle, non plus, à ce que les tribunaux n'allouent alternativement l'indemnité en argent ou en travaux pour tout ou partie, en prévision de l'accord à intervenir sur l'exécution de ces travaux.

§ 2. — L'indemnité doit être fixée judiciairement.

361. Les effets attachés par la loi au règlement de l'indemnité ne sont produits que si ce règlement résulte d'un jugement.

362. L'indemnité doit être fixée d'une manière claire et précise par le jugement.

363. Cependant il n'est pas nécessaire qu'il en indique le total, si les éléments de fixation s'y trouvent.

364. L'indemnité ne peut être conditionnelle.
365. Le jugement doit spécifier d'une manière distincte l'indemnité due aux divers intéressés.
366. De même l'indemnité due pour les différentes parcelles.
367. Le jugement règle toutes les causes d'indemnité d'expropriation; l'exproprié ne peut réclamer ultérieurement que pour un dommage nouveau.

361. Pour produire les effets attachés par la loi de 1835 au paiement de l'indemnité, c'est-à-dire la libération complète de la partie expropriante vis-à-vis du propriétaire et de tous ceux qui ont un droit réel ou personnel sur l'immeuble, il faut que cette indemnité ait été déterminée par un jugement. Si elle l'est par une convention, fût-elle authentique ou enregistrée, les effets en resteront limités aux parties contractantes. La consignation qui serait faite de la somme convenue n'ajouterait rien à la valeur légale de la convention à l'égard des tiers.

On comprend donc l'intérêt de l'expropriant à faire statuer par le juge chaque fois que l'exproprié n'est pas capable de ses droits, ou qu'il existe des tiers intéressés au règlement de l'indemnité.

Si même on se met d'accord sur le chiffre de l'indemnité, il est fort utile de la déterminer sous forme contradictoire, ce qui s'opère de la manière suivante: le demandeur fait des offres sur le mérite desquelles le défendeur déclare s'en rapporter à l'appréciation du tribunal et le jugement qui les homologue prend ainsi un caractère contradictoire; son exécution libérera l'administration, comme les concessionnaires, de toute responsabilité vis-à-vis des tiers.

362. Le jugement qui fixe l'indemnité doit la déterminer d'une manière claire et précise; c'est là une application des règles ordinaires auxquelles tous les jugements sont soumis; mais elle a une importance facile à comprendre dans la matière qui nous occupe, car la prise de possession étant subordonnée à la consignation, il faut que l'expropriant

comme l'exproprié, sachent exactement ce qui doit être consigné.

363. Cependant, il n'est pas nécessaire que le total du chiffre de l'indemnité soit spécifié ; il suffit que les éléments de la fixation se trouvent dans le jugement. Ainsi le juge peut se borner à indiquer une somme à multiplier à raison du nombre d'unités de superficie, lorsqu'il s'agit du sol ; de capacité s'il s'agit de mètres cubes de matériaux ; de longeur s'il s'agit de mètres courants de clôtures, etc. Il a été décidé que ce mode de fixation est encore suffisant, bien qu'il reste une vérification matérielle à faire pour déterminer l'indemnité totale. — Cass. Fr., 9 août 1858, et 27 février 1860. [1] Mais il ne faudrait pas que cette vé-

[1] *Cass. Fr.*, 9 *août* 1858.

La Cour ; — Attendu que les parties étaient divisées sur la véritable contenance de la parcelle expropriée ; que la simple indication de cette contenance dans l'état joint au jugement d'expropriation, étant dressée hors la présence des expropriés, ne faisait pas preuve contre eux de la réalité de cette contenance ; que, dans cette situation, le jury ne pouvait, sans excéder ses pouvoirs, ni prescrire une vérification, ni ordonner un sursis qui n'était pas même demandé, ni prendre pour base définitive de l'indemnité, l'allégation de l'une ou l'autre des parties ; qu'il a satisfait à sa mission en fixant à raison de 1 fr. 80 c. par mètre, à une somme de 1,839 fr. 60 c. l'indemnité réclamée par Dayace et consorts pour 10 ares 22 cent., contenance affirmée par eux de la pièce de terre dont ils étaient expropriés et en réservant à la compagnie le droit de faire vérifier l'exactitude de cette contenance ; qu'en procédant ainsi le jury de Bordeaux n'a pas violé la disposition de la loi précitée ; qu'il s'est, au contraire, conformé à l'art. 39 de la loi du 3 mai 1841 ;

Rejette le pourvoi.

Cass. Fr. 27 *février* 1860.

La Cour ; — Sur le premier moyen :

Attendu qu'en déterminant une somme fixe par chaque pied d'arbre et par chaque mètre de clôture, le jury a arrêté d'une manière définitive les éléments de l'indemnité ;

Attendu, à l'égard des pieds d'arbres, que les parties n'étant point d'accord sur leur nombre, le jury ne pouvait que s'en référer à la vérifi-

rification pût susciter des difficultés de nature à engendrer une contestation sérieuse; un jugement rendu dans ces conditions devrait être réformé ou cassé. — Dalloz v° Expropriation, n° 629.

364. Le jugement ne peut subordonner l'allocation de l'indemnité à aucune condition, ni en fixer le paiement partiel ou total à une époque postérieure à l'occupation; la règle constitutionnelle du paiement préalable s'y oppose. Si l'exproprié allègue un dommage à résulter de l'expropriation et que ce dommage ne soit pas actuel, il devra en poursuivre le règlement après l'exécution des travaux, sans qu'il puisse en être fait état dans la fixation de l'indemnité V. n° 373.

365. Enfin, le jugement doit spécifier, d'une manière distincte, l'indemnité allouée à chacun des intéressés qui ont figuré à l'instance.

La désignation distincte est ici d'autant plus nécessaire, que la consignation de l'indemnité est ordonnée dans l'intérêt des tiers qui ont sur l'immeuble des droits réels, et qui n'étaient pas parties au jugement. Il faut qu'ils connaissent la partie de l'indemnité afférente au propriétaire, ou à l'usufruitier, ou au locataire, et qu'ils règlent en con-

cation qui en serait faite par qui de droit; que d'ailleurs le mode d'évaluation adopté a été formellement accepté par les parties, et que leur accord sur ce point a été consigné au procès-verbal;

Attendu, quant à la clôture en façade sur la rue projetée, qu'il ne résulte ni du procès-verbal, ni des documents produits que le jury ait eu à s'expliquer sur son étendue, et que cet élément d'indemnité n'avait même été l'objet d'aucun chef de demande, ni d'aucune allégation ou observation des parties; que le jury a pleinement rempli sa mission d'évaluation, et a rendu certain le montant définitif de l'indemnité, en allouant une somme fixe pour chacun des mètres de clôture en façade, dont il n'avait point en l'état des faits à établir le nombre. Qu'ainsi l'art. 38 de la loi du 3 mai 1841 n'a point été violé.

Sur ces motifs, rejette.

séquence l'exercice de leurs droits. — Cass. Fr., 3 février 1868. [1]

Le receveur de la caisse des consignations pourrait, de son côté, refuser la délivrance des sommes versées qui ne seraient pas fixées pour chacune des parties, jusqu'à ce qu'elles se soient pourvues pour faire procéder à la répartition, à moins qu'elles ne consentent à concourir toutes au retrait global de l'indemnité dont elles seraient d'accord pour se partager le montant. — Cass. Fr. 29 août 1854. Cass. Belge 7 février 1868. [2]

1 Cass. Fr., 3 *février* 1868.

Attendu que l'art.38 de la loi de 1841 veut que le jury fixe le montant de l'indemnité, ce qui doit s'entendre d'une solution claire et définitive, ne donnant lieu à aucun litige ultérieur ;

Attendu que si, aux termes de l'art. 39, les indemnités doivent être distinctes lorsqu'elles sont réclamées à des titres différents, elles doivent être également distinctes lorsqu'elles représentent, tout à la fois, des biens indivis appartenant à divers propriétaires et des biens appartenant divisément.

Attendu (en fait, sans intérêt.)

2 Cass.Fr., 29 *août* 1854.

En ce qui touche le troisième moyen du pourvoi, pris de la violation prétendue de l'art. 38 de la dite loi, par l'ambiguité de la décision du jury ;

Attendu que la dite décision n'offre ni incertitude ni ambiguité, puisque d'une part, elle porte 150 fr. pour la parcelle de terrain exproprié, et d'autre part, 2000 fr. pour les dépréciations articulées au procès ;

Attendu que si la division de chacune de ces deux sommes entre les diverses parties indemnisées n'est pas faite par ladite décision, c'est d'après la demande expresse des demandeurs en cassation, qui, par conséquent, ne sont pas recevables à s'en plaindre.

Rejette.

Cass. B., 7 *février* 1868.

La Cour. — Sur le quatrième moyen pris de la violation des art. 545 c. civ. et de la constitution 7, 11, 18 et 19 de la loi du 18 avril 1835, en ce que l'arrêt attaqué a fixé une indemnité globale de 27,000 fr. pour les intimés Fernan Nunez et les locataires intervenants, sans fixer définitivement la part revenant à chacun d'eux ;

366. Lorsqu'un exproprié possède plusieurs immeubles sujets à emprise, l'indemnité doit être spécifiée pour chacune des parcelles; en effet, il se peut que l'exproprié en soit propriétaire dans des conditions différentes. Ainsi, lorsque parmi les immeubles, il en est qui sont grevés d'hypothèques, le créancier ne pourra exercer ses droits que sur la partie de l'indemnité afférente à ces immeubles et non sur le surplus, du moins à titre hypothécaire. Ainsi encore, si une femme mariée sous le régime dotal possède des immeubles dotaux et des paraphernaux dans lesquels les emprises sont opérées, les conséquences de la mobilisation de ces biens étant différentes à raison de leur nature et de l'obligation de faire le remploi, il y a nécessité que le jugement fixe une indemnité séparée. — Dalloz n° 637. Cass. Fr., 3 février 1858 v. n° 363.

A plus forte raison faut-il suivre cette règle, si l'exproprié a consenti à céder une partie de l'immeuble qui n'est pas comprise au plan des travaux, puisqu'il n'y a là qu'une vente amiable dont le prix a été laissé à l'appréciation du juge, et non pas une expropriation; les effets qui s'y rattachent sont entièrement différents.

367. Lorsque l'expropriation a été poursuivie et réglée

Considérant que si l'arrêt attaqué n'a pas fixé séparément l'indemnité due aux parties de Fernan Nunez et aux intervenants Bodson, il n'en résulte pas que par cette décision il aurait contrevenu aux articles de la loi qui viennent d'être invoqués; qu'en effet la cour d'appel constate que les intimés de Fernan Nunez ne contestaient pas les droits des intervenants Bodson à une quotité dans les sommes à allouer pour les terres plastiques et que même, les intimés et les intervenants étaient d'accord, ainsi qu'il a été déclaré dans leurs conclusions prises en première instance, pour régler entre eux leurs droits respectifs, conformément à leurs conventions;

Considérant qu'en présence de ces interprétations et constatations faites souverainement par la Cour de Liége, l'allocation d'une somme de 27,000 fr. aux intimés et aux intervenants réunis, pour la valeur des terres plastiques, ne constitue pas une contravention expresse aux articles de la loi invoqués. — Rejette...

judiciairement, l'indemnité allouée par le juge est réputée comprendre tout le dommage qui résulte de la dépossession. L'exproprié a été appelé à débattre avec l'expropriant, non pas l'étendue de tel ou tel préjudice particulier, mais, d'une manière générale, toute la réparation qui lui est due d'après les principes sur la matière. Il en résulte qu'une action ultérieure en réparation d'un dommage causé par l'expropriation devrait être écartée par l'exception de chose jugée, quand bien même le dommage allégué n'aurait pas fait l'objet d'une indemnité spécialement reprise au jugement. D'ailleurs on doit présumer que si l'exproprié n'a pas fait état du dommage lors de l'existence en règlement d'indemnité, c'est qu'il n'existait pas réellement. — De Lalleau T. II, nos 857 et s. Conseil d'État Fr., 12 Mai 1853. [1] Liége 9 août 1865 v. n° 373.

Mais aussi comme l'indemnité ne comprend que le dommage actuel, ou le dommage futur, mais certain, résultant directement de l'expropriation, il faut restreindre dans ces termes la portée du jugement qui la détermine, et par conséquent, la demande nouvelle de l'exproprié serait recevable, si elle se basait sur un dommage produit depuis l'expropriation, et qui aurait sa source dans l'exécution des travaux. Elle le serait également, si l'exproprié se bornait à réclamer le bénéfice des réserves octroyées par le jugement d'expropriation à raison d'un préjudice qui n'étant alors qu'éventuel, se serait réalisé ultérieurement.

[1] Conseil d'État Fr., 12 Mai 1853.

Considérant, en droit, que d'après la loi du 3 mai 1841 le jury est chargé de fixer l'indemnité des propriétaires dépossédés, en raison des préjudices de toute nature qui sont la conséquence de l'expropriation ;

Considérant que lesdits propriétaires ne sont en droit de réclamer une indemnité supplémentaire que s'il leur est causé, dans l'exécution, un dommage nouveau et non prévu lors de la décision du jury ;

Considérant, en fait, que le sieur de Niort ne se plaint pas d'avoir éprouvé un préjudice de cette nature; que dès lors le premier chef de sa réclamation est mal fondée, etc.

§ 3. -- L'indemnité comprend tout le dommage matériel résultant de l'expropriation.

368. Sens du mot *indemnité*.
369. L'indemnité ne comprend pas le dommage moral. Renvoi.
370. Elle comprend *tout* le dommage résultant *directement* de l'expropriation; exemples.
371. Comprend-elle à la fois le *damnum emergens* et le *lucrum cessans?*
372. Il n'y a pas à distinguer le dommage résultant de l'exécution des travaux, de celui qui résulte directement de la dépossession.
373. Le dommage éventuel ne donne pas lieu à indemnité; des réserves.
374. Il en est autrement du dommage futur, mais certain.
375. Toute disposition restrictive de l'indemnité est abrogée par l'art. 11 de la Constitution belge. Application à l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807,
376. Et à l'art. 55 de la même loi.
377. Abrogation de l'art. 9 de la loi du 1er juillet 1858 par la loi du 15 novembre 1867.
378. Portée de l'art. 12 de la loi du 2 mai 1837 sur les mines, relativement à la double indemnité.
379. La compensation entre la plus-value et le dommage n'est pas une limitation de l'indemnité; abrogation de l'art. 30 de la loi de 1807.
380. La compensation de la plus-value ne peut pas atteindre l'indemnité pour valeur vénale.
381. Suite. — Législation et jurisprudence françaises.
382-384. Suite.
385. Le paiement d'une soulte pour plus-value, ne peut plus être réclamé.
386. Pour entrer en compensation, la plus-value doit être directe et immédiate.

368. Ce n'est pas sans raison que le législateur s'est servi du mot *indemnité* dans les dispositions générales ou spéciales qui règlent l'expropriation. Il a manifesté ainsi, d'une manière certaine, sa volonté que l'exproprié obtienne réparation de toutes les suites dommageables de la dépossession qu'il subit au nom de l'intérêt public. La valeur vénale de l'immeuble n'est donc qu'un des éléments de l'indemnité.

« La juste indemnité, dit la Cour de Cassation belge, comprend non-seulement la valeur vénale de la propriété, mais encore la réparation des différents dommages qui sont la suite immédiate et directe de l'expropriation, sans qu'il y ait lieu d'examiner si ces dommages ont été ou non prévus lors de l'expropriation, l'art. 1150 c. civ. ne pouvant recevoir son application qu'au dommage résultant de l'inexécution des conventions. » — Cass. Belge, 16 octobre 1851.

Il faut, en un mot, que l'exproprié soit mis à même autant que possible, de se procurer, à l'aide de l'indemnité, les mêmes droits et avantages que ceux dont il a été privé.

Tel est le principe qui domine cette matière, la jurisprudence le proclame dans presque chacune de ses décisions relatives au règlement de l'indemnité, et la doctrine est également unanime. — Dalloz nos 570 et 504. Dufour nos 116 et suiv.; De Caudaveine et Théry n° 322 et suiv. De Lalleau et Jousselin n° 279.

369. Mais si le principe est à l'abri de toute contestation, les difficultés naissent lorsqu'il s'agit de l'appliquer, et d'examiner quelles sont ces suites dommageables de l'expropriation dont il doit être tenu compte dans la fixation de l'indemnité.

Ainsi, nous avons dit, en la définissant, que l'indemnité représente le dommage *matériel;* est-ce d'une manière exclusive ?

Il y a déjà dissidence sur ce point, car certains auteurs prétendent que le préjudice moral doit être pris en considération dans la fixation de l'indemnité, en d'autres termes, qu'il faut tenir compte de la valeur d'affection que l'exproprié portait à l'immeuble dont il est dépossédé. Nous ne pouvons admettre cette opinion, mais l'exposé de la question se trouvera mieux à sa place lorsque nous traiterons

de ce qui constitue la valeur vénale due au propriétaire. v. n° 386.

370. En second lieu, nous avons dit que l'indemnité comprend *tout* le dommage résultant *directement* de l'expropriation.

D'après les principes ordinaires du droit, ce n'est que dans le cas où le dommage résulte d'un dol ou d'un fait délictueux, que la réparation s'étend à *toutes* ses suites, qu'elles aient été prévues ou non, lorsque l'obligation a pris naissance. — Art. 1149 et 1382. C. civ.

Ces règles sont étrangères à la matière qui nous occupe; bien que l'expropriation soit un fait licite, le législateur ne l'a cependant autorisée qu'à la condition qu'elle soit précédée d'une juste, c'est-à-dire d'une complète réparation. Or cette règle est exclusive de la distinction qui précède, et c'est ce que l'arrêt de la Cour de Cassasion du 16 octobre 1851 rapporté ci-dessus, reconnaît expressément. Toute cause de dommage doit donc être prise en considération, quand bien même elle ne serait constatée qu'après l'introduction de l'action en justice; quand bien même encore, ayant échappé aux prévisions de l'expropriant comme de l'exproprié, elle ne serait signalée que par les experts lors de leurs opérations postérieures au jugement d'expropriation.

La seule limite légale à laquelle s'arrête la réparation due à l'exproprié, c'est celle qui sépare le dommage direct du dommage indirect; c'est là encore un principe généralement reçu, mais dont l'application n'est pas exempte de difficulté.

On cite, comme exemple de cette distinction, la cironstance d'un déménagement nécessité par l'expropriation, et dans lequel une glace, une pendule ou quelqu'autre objet de ce genre, vient à être brisé. L'indemnité devra comprendre les frais du déménagement, suite directe de l'expropriation,

mais non le prix des objets brisés dont la destruction n'en était nullement le résultat nécessaire.

Un autre exemple est rapporté encore, où la distinction devient plus délicate. Un meunier fait de grands approvisionnements de grains, et peu de temps après, l'expropriation de son usine est poursuivie, ce qui l'oblige à revendre ses approvisionnements à un prix inférieur au prix d'achat. Doit-il lui être tenu compte de cette perte dans la fixation de l'indemnité?

De Lalleau et Jousselin se prononcent pour la négative, parce que la perte n'est pas une conséquence directe de l'expropriation. « C'est comme spéculateur, disent-ils, et non comme propriétaire d'un moulin que ce particulier éprouve cette perte. L'expropriation n'est donc qu'éventuellement la cause de ce dommage que mille autres circonstances auraient pu également occasionner. L'État ne doit pas payer le bien plus cher parce qu'il appartient à un spéculateur qu'à un autre individu, à un homme dont les affaires sont mauvaises qu'à un homme dans l'aisance. » T. I. n° 349.

Dalloz déclare ne pas partager cette opinion. « Le meunier avait incontestablement le droit de se faire des approvisionnements qui rentraient jusqu'à un certain point dans les nécessités de son industrie ; or ces circonstances étant données, la perte que subit le spéculateur se lie d'une manière tellement intime à celle du propriétaire, qu'il ne nous semble pas possible de les séparer entièrement; aussi nous croyons que le jury doit, pour la fixation de l'indemnité, avoir égard aux circonstances que nous avons indiquées. » Dalloz n° 596.

Cette dernière opinion doit être préférée; outre les raisons que M. Dalloz donne à l'appui, on peut ajouter, qu'à supposer que le meunier se fût fait spéculateur en dehors même des besoins de son industrie, ce ne serait pas une raison pour lui refuser une indemnité s'il est démontré

que la vente de ses approvisionnements dans des conditions défavorables est la suite immédiate de l'expropriation. En effet, on ne l'exproprie pas plus en sa qualité de meunier qu'en sa qualité de spéculateur ; on l'exproprie comme propriétaire d'un immeuble où il avait établi le siége de ses affaires, dont il avait le droit de disposer pour son plus grand profit, et si la dépossession détermine une perte, cette perte, quelle qu'en soit la nature, doit être couverte par l'indemnité.

Il faut remarquer, du reste, que les circonstances de fait viennent modifier d'une espèce à une autre l'appréciation du rapport plus ou moins direct entre le dommage et l'expropriation. Dans le sens du refus d'indemnité pour le dommage indirect, v. Cass. Fr., 4 mai 1868. [1]

[1] *Cass. Fr., 4 mai* 1868.

La Cour, — Attendu en droit, que si d'après les art. 38 et 39 de la loi du 3 mai 1841, l'indemnité préalable en matière de travaux d'utilité publique doit porter à la fois sur la valeur des parcelles expropriées et sur la dépréciation du surplus de la propriété, ce n'est toutefois que lorsque le dommage allégué est certain et direct au moment où les parties comparaissent devant le juge ;

En fait et en ce qui touche : 1° l'indemnité réclamée pour la dépréciation qu'aurait subie la chaussée de la Mazie, appartenant à la demanderesse ;

Attendu que cette indemnité, d'après la demande elle-même, n'aurait d'autre base que l'éventualité de l'occupation ultérieure par la ville d'Aurillac de tout ou partie de cette chaussée ; — qu'il en résulte que cette chaussée, non conprise dans le jugement d'expropriation, était ainsi placée dans des conditions telles que sa prise de possession dans l'avenir par la ville d'Aurillac, quels qu'en fussent les motifs, ne pourrait avoir lieu que par les voies légales, et qu'à cet égard les droits des parties sont pleinement réservés ; d'où il suit qu'en l'état des faits et de la procédure, on n'aperçoit pas un dommage direct et certain sur lequel la dame de Sarrazin ait pu légitimement fonder la demande en indemnité qu'elle a néanmoins soumise au jury ;

En ce qui touche : 2° l'indemnité réclamée par cette dame pour le dommage résultant de la privation des eaux de la rivière dite la Jordanne, employés jusqu'ici à l'irrigation de ses prairies.

Attendu qu'il n'est aucunement prouvé dès à présent que, dans le cas

371. On a voulu tracer une distinction entre les conséquences de l'expropriation, en disant que l'indemnité doit comprendre toute la perte subie, *damnum emergens*, mais non le gain que l'on a manqué de faire, *lucrum cessans*. Procédons encore par un exemple. Si un usinier se trouve, par suite de l'expropriation, dans la nécessité de déplacer son industrie, il n'aura droit qu'aux frais de déplacement, de chomâge, mais pas à la somme représentative de ce que son industrie pourra lui bénéficier en moins dans la nouvelle localité où il doit la transporter.

Ce système est trop absolu.

La Cour de Bruxelles a jugé, il est vrai, le 13 février 1822, que les profits d'une usine ne doivent pas entrer en ligne de compte pour fixer le chiffre de l'indemnité; elle a motivé sa décision sur ce que « le gain n'était pas nécessairement attaché à la possession de l'usine expropriée. Mais M. Dalloz fait suivre cette décision d'une réflexion très-juste. «Nous croyons, dit cet auteur, qu'il y a une distinction à faire. Sans doute, les profits que le propriétaire retirait de l'usine ne devront pas être pris en considération en tant qu'ils étaient le résultat de ses qualités personnelles, de son travail, de son activité, de son intelligence, etc.; l'expropriation ne lui enlève pas cette source de revenus; mais il devra en être tenu compte en tant qu'ils influaient sur la valeur

où il y aurait lieu entre les parties au règlement des eaux de la Jordanne, ce règlement dût entraîner la dépréciation alléguée, ou bien encore, que la ville d'Aurillac devenue, par suite de l'expropriation, riveraine de cette rivière, dût par là même absorber un volume d'eau qui relativement à la demanderesse, dépasserait son droit et pourrait, dans ce cas, lui causer un dommage dont la réparation lui serait due, ce qui, à ce double point de vue, exclut péremptoirement le fait même d'un dommage actuel, direct et certain; — D'où il suit qu'en refusant, sur l'un comme sur l'autre de ces chefs, les indemnités réclamées par la dame de Sarrazin, la décision du jury a fait une juste appréciation, etc. — Rejette.

vénale de l'usine ; car considérés sous ce point de vue, ils constituaient une richesse acquise, une valeur positive dont la privation doit être compensée par une indemnité. » — Dalloz n° 572.

C'est dans le sens de cette distinction que s'est prononcée la jurisprudence ; ainsi la Cour de Liége et celle de Bruxelles ont refusé d'allouer une indemnité pour perte de clientèle, lorsqu'il était établi que cette clientèle tenait plutôt au mérite personnel de l'exproprié qu'à la situation de l'immeuble. — Liége 29 décembre 1841 ; Bruxelles 13 avril 1846 [1] ; et, d'un autre côté, l'indemnité a été allouée pour

1 *Liége*, 29 *déc.* 1841.

Attendu qu'on ne saurait tenir compte de l'industrie personnelle de Themnon pour élever le chiffre de l'indemnité ; qu'en effet, aux termes de la loi, on ne doit avoir égard qu'à la valeur réelle de l'immeuble, sans prendre en considération les bénéfices que peut réaliser le propriétaire par l'exercice d'un commerce qui n'est pas la conséquence nécessaire et immédiate de la possession.

Bruxelles 13 *avril* 1846.

La Cour : attendu...

Attendu que c'est avec tout aussi peu de fondement que l'intervenant réclame pour prétendue perte de clientèle une somme de 40,000 francs ; que pareille perte est purement éventuelle, et que d'ailleurs la clientèle de l'intervenant n'étant pas attachée à l'immeuble exproprié, elle ne serait pas le résultat direct de l'expropriation ; — Attendu, au surplus, en fait, que l'intervenant ne subira aucune perte dans sa clientèle ; que ses rapports au dehors ne seront certes pas altérés par le déplacement de la fabrique, et en ce qui concerne la clientèle de la ville de Bruxelles, il résulte suffisamment des explications fournies par les parties qu'elle n'est pas une clientèle de passage, mais le produit du talent éminent de l'intervenant, le résultat du fini de ses ouvrages et du prix favorable de ses marchandises ; d'où la conséquence qu'il peut être tenu pour certain qu'une clientèle aussi solidement assise ne désertera pas, parce que le magasin de l'intervenant aura été transféré de la maison sise Marché-aux-Herbes n° 40, dans une autre maison de la même localité.

En ce qui concerne les dépens : — Attendu qu'aucune offre satisfactoire n'ayant été faite, les demandeurs doivent rester passibles des dépens ; — Par ces motifs, etc.

privation du bénéfice lorsqu'il tenait surtout à l'emplacement avantageux d'un immeuble, et qu'il était établi que cet avantage ne pouvait être retrouvé à la suite de l'expropriation. C'est ce qui a été jugé pour l'expropriation d'immeubles où s'exerçaient certains commerces spéciaux. — Cass. Belge, 11 août 1842; Bruxelles 7 juillet 1847; Liège 27 avril 1856. [1]

1 *Cass B.*, 11 *août* 1842.

En ce qui concerne le 5me moyen du pourvoi consistant dans la violation de l'art. 545 c. civ. dont l'arrêt du 29 juillet 1841 aurait selon le demandeur, méconnu la disposition en accordant au défendeur, outre le prix de son immeuble 15 p°/o ou 7,857 fr. à titre de perte de clientèle;

Attendu que l'art. 545 précité établit en principe que nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité;

Attendu que pour être juste, la hauteur de cette indemnité doit être fixée de manière à réparer tout le tort que l'expropriation fait éprouver au propriétaire de l'immeuble exproprié, ce qui dépend nécessairement des circonstances particulières à chaque expropriation, dont l'appréciation rentre dans la domaine exclusif du juge du fond, que s'il peut être vrai, comme le soutient le demandeur, que l'industrie du propriétaire ne doive pas être prise en considération, alors qu'elle peut également s'exercer par lui dans toute autre usine que celle qu'on exproprie, il n'en résulte aucunement qu'il ne doive pas être indemnisé du tort qu'il peut éprouver par le déplacement et l'interruption des travaux occassionnés par l'expropriation;

Attendu que c'est évidemment à ce titre que l'arrêt attaqué accorde les 15 p°/o qui font l'objet du 5me moyen de cassation, puisque la Cour d'appel ne donne d'autre motif à l'appui de la condamnation de cette somme, que l'avis de la majorité des experts qui n'allouaient ces 15 p°/o au défendeur que du chef de son déplacement et d'interruption de son industrie; d'où la Cour a fait résulter la perte de clientèle;

Par ces motifs, rejette le pourvoi.

Nous devons dire, quoique cet arrêt émane de la Cour de cassation, qu'il nous paraît assez faiblement motivé; il y a évidemment confusion entre la perte de clientèle et le chômage.

Bruxelles 7 juillet 1847.

La Cour. — Attendu qu'une indemnité de déplacement refusée par le premier juge est également due à l'appelant, si l'on considère que, malgré ses démarches pour éviter de s'éloigner du point où était situé

Nous reviendrons du reste plus en détail sur ce point, en nous occupant de l'indemnité due pour les dommages qui résultent de l'expropriation.

372. Une question débattue dans la jurisprudence française et par certains auteurs, est celle de savoir s'il faut distinguer le dommage résultant directement de la dépossession de celui qui résulte de l'exécution du travail d'utilité publique à raison duquel l'expropriation a été poursuivie. v. De Lalleau et Jousselin T. I. n° 311. Cette distinction a une importance sérieuse au point de vue de la compétence, car en France c'est bien le jury qui fixe l'indemnité d'expropriation, mais ce sont les tribunaux administratifs qui règlent le dommage résultant de l'exécution des travaux publics.

En Belgique, il ne nous parait pas que les tribunaux aient à entrer dans l'examen de cette question ; que le dommage résulte du simple fait de la dépossession, ou de l'exécution des travaux, il suffit qu'il soit certain et *direct* pour qu'il y ait lieu à indemnité, car dans l'un et l'autre cas, il procède de l'expropriation. Ainsi, lorsqu'un chemin de fer passe en fort remblai dans une propriété, il faut admettre que l'existence de ce remblai et les conséquences qui s'attachent à son établissement devront être prises en considération dans la fixation de l'indemnité, sans que l'on puisse soutenir que l'exproprié devra se pourvoir ultérieu-

son ancien domicile, il n'a pu s'établir qu'à une assez grande distance de cet endroit où il exerçait sur une route fréquentée et au centre de la circulation de la commune, son industrie de messager commissionnaire ; etc.

Liége 27 *avril* 1836.

Considérant que par sa disposition, et sa situation, la maison dont il s'agit convenait à la profession de boucher, d'aubergiste et de cabaretier que l'appelant y exerçait conjointement; que par suite, l'indemnité doit le mettre à même d'acquérir une autre maison dans les mêmes conditions.

rement pour obtenir le payement de ce dommage, après l'exécution des travaux. C'est du reste, ce qui a été décidé, en France même, par un arrêt de Cassation du 8 juillet 1862. [1]

A plus forte raison peut-on comprendre, dans la demande

1 *Cass Fr.* 8 *juillet* 1862.

La Cour; — Sur l'unique moyen de cassation, pris d'un prétendu excès de pouvoir et de la violation des art. 38, 39 et 40 de la loi du 3 mai 1841; — Attendu, en fait, qu'il résulte du procès-verbal des débats contradictoires qui ont eu lieu devant le jury spécial, que le maire de Bordeaux n'a pas nié que les travaux projetés pour l'assainissement des sources du Thil dussent entraîner 1° le comblement d'un des bras de la Salle et la diminution du volume d'eau qui sert de moteur au moulin du Thil; 2° l'exhaussement des terrains expropriés,et par suite, la privation d'un déversoir naturel servant à l'écoulement des eaux dans les crues extraordinaires; qu'il n'a pas prétendu que les parcelles expropriées et le moulin du Thil constituassent des propriétés distinctes et séparées; qu'il s'est borné à soutenir que le conseil de préfecture était seul compétent pour apprécier, après leur réalisation, les dommages occasionnés par les travaux ultérieurs.

Attendu, en droit, que nul ne peut être dépossédé pour cause d'utilité publique sans le paiement d'une indemnité; que cette indemnité doit être complète, préalable et définitive ; qu'elle doit se mesurer tout à la fois sur la valeur des parcelles expropriées et sur la dépréciation ou la plus valeur du surplus de la propriété;

Attendu qu'il appartient au juge d'examiner l'influence des travaux sur la propriété même avant qu'elle ne soit réalisée par des faits accomplis; que l'art. 51 de la loi du 4 mai 1841 l'a expressément décidé en ce qui concerne la plus value et que la même règle s'applique nécessairement à la dépréciation,pourvu qu'elle apparaisse comme le résultat direct et certain des travaux en vue desquels l'expropriation a été prononcée;

Attendu que s'il en était autrement, l'indemnité cesserait d'être préalable et d'être, dans ses éléments essentiels, réglée par le jury, sous la garantie des tribunaux civils;

Attendu que le jury s'est donc à bon droit reconnu compétent pour apprécier les suites diverses de l'expropriation, et les conséquences nécessaires des travaux qui devaient en réaliser l'objet, et que, dans l'état des faits, sa décision a été légalement et régulièrement rendue.

Par ces motifs, rejette.

d'indemnité, la réparation des dommages causés pendant l'exécution des travaux, si l'occupation a eu lieu avant le règlement de l'indemnité d'expropriation.

373. Lorsque l'exproprié allègue une cause de dommage dont la réalisation n'est pas démontrée, elle ne doit pas entrer en ligne de compte dans la fixation de l'indemnité. Ce n'est là que la conséquence de la règle d'équité naturelle, qui ne permet pas que l'on puisse s'enrichir au détriment d'autrui; et ce serait s'exposer à violer cette règle, que d'obliger l'expropriant à une réparation actuelle pour un préjudice purement éventuel, et qui, par conséquent, peut ne pas être éprouvé. La doctrine et la jurisprudence sont parfaitement d'accord sur ce principe. — Cass Fr., 3 janvier 1855; id, 29 avril 1856; Liége 8 août 1853; Bruxelles 6 décembre 1859; 2 janvier 1868; 29 avril 1856, [1] etc. Dalloz, Expropriation n° 588 et 636. De Lalleau et Jousselin T. I. n° 317.

[1] *Cass Fr.*, 3 *janvier* 1855.

« La Cour : — Vu les art. 38 et 39 de la loi du 3 mai 1841; — Attendu que le jury n'a mission que pour évaluer les indemnités dues à raison des expropriations judiciairement prononcées, ou dues par suite de faits actuels résultant de ces expropriations et susceptibles d'une appréciation définitive, mais non à raison de la propriété d'un dommage à naître d'un événement ultérieur et incertain; que dans ce dernier cas, les bases d'une appréciation légale ne se rencontrent pas; — Attendu qu'on ne peut considérer comme un litige sur le fond du droit pouvant donner lieu à la fixation d'une indemnité éventuelle, l'allégation de la possibilité d'un dommage futur et incertain; — Attendu que dans la cause, l'indemnité conditionnelle de 20,000 francs accordée pour le cas où le passage de la voie ferrée rendrait impossible la continuation de l'exploitation de leur blanchisserie, n'avait pas pour objet la dépréciation certaine et immédiate de la portion de la propriété non-atteinte par l'expropriation; — Que dans ces circonstances, il y avait incertitude sur l'étendue du dommage et même sur son existence; et qu'en allouant alors une indemnité de ce chef, le jury a excédé ses pouvoirs, etc.., Casse. »

C. f. *Cass. Fr.*, 16 *juillet* 1844. (Dalloz n° 634); 7 *avril* et 17 *décembre* 1845; et 2 *décembre* 1846 (Dalloz 45, 1, 268; 46, 130; 47, 4, 247.). etc.

Mais ce n'est pas à dire que toute réclamation du chef d'un préjudice éventuel doive être absolument écartée;

Cass. Fr., 29 *avril* 1856.

« La Cour; — Vu l'art. 38 de la loi du 3 mai 1841 ; — Attendu que le jury appelé à statuer en matière d'expropriation forcée ne peut accorder l'indemnité que pour un dommage actuel et certain causé par le fait de l'expropriation ; — Que, dans les faits de la cause, Guisquet demandait qu'il fût accordé 160,000 fr. comme indemnité de l'interdiction qui lui serait faite d'ouvrir à l'avenir une carrière nouvelle plus près que 60 mètres de la ligne du chemin de fer, sans permission de l'autorité administrative ; —Que la question de savoir si l'administration userait ou n'userait pas du droit d'empêcher l'exploitation d'une carrière, dans la zône déterminée, dépendait d'un fait éventuel et incertain, qui ne pouvait être connu au moment de l'expropriation... Casse. »

Liége, 8 *août* 1853.

« La Cour; — Considérant que l'interruption de l'industrie exercée par l'exproprié ne suffit pas pour donner ouverture à une indemnité; que pour y avoir droit l'appelant aurait dû justifier d'une perte quelconque, ou d'un dommage qui serait le résultat direct de la dépossession de sa distillerie, tels que la responsabilité d'un marché contracté qu'il ne pourrait plus exécuter, la détention ou commande de choses et matières dont il ne saurait plus tirer le même parti; que n'ayant rien justifié ni allégué de semblable, il ne lui a été infligé aucun grief par la disposition du jugement qui lui réserve tous les droits à cet égard ;

Par ces motifs et ceux des premiers juges, met l'appellation à néant.

Bruxelles, 6 *décembre* 1859.

Attendu que c'est prématurément qu'on a compris dans la somme des indemnités pour dépréciation, les dommages que la traction pourrait occasionner par suite des charbons incandescents, cendre, poussière, fumée, etc. qu'en effet, ces dommages ne sont pas une conséquence nécessaire de l'établissement du chemin de fer; que si son exploitation la rend possible, ils ne sont incertains ni actuels, et que leur réparation anticipée, sous forme d'indemnité de dépréciation, serait d'autant moins opportune et d'autant moins justifiée qu'il y a absence de tous éléments pour en apprécier l'importance. Par ces motifs, etc.

Bruxelles, 2 *janvier* 1868.

La Cour. — En ce qui touche l'indemnité de 1,652 fr. allouée pour frais de clôture :

Attendu que les intimés fondent leur prétention sur ce que leur propriété étant traversée par le chemin de fer, présente un danger perma-

lorsque les allégations de l'exproprié paraissent offrir quelque vraisemblance, il y a lieu, s'il le demande, de mention-

nent pour les animaux qui, en s'échappant, pourraient se jeter et circuler sur cette voie et causer des accidents; que pour conserver toute sécurité, il est nécessaire d'établir une clôture sur leur terrain, et qu'ainsi leur propriété subit une dépréciation actuelle résultant directement de l'expropriation, pour laquelle ils ont droit à une indemnité préalable et pécuniaire ;

Attendu que la société appelante combat formellement la légitimité de cette prétention ;

Attendu que la propriété des intimés traversée par la voie ferrée n'était pas close; que c'est une terre labourable, purement agricole, cultivée et exploitée avec les mêmes facilités qu'auparavant; qu'il ne s'agit donc pas d'accorder une indemnité pour le rétablissement d'une clôture puisqu'il n'en existait pas;

Attendu que pour apprécier les indemnités dues à l'exproprié par suite de l'expropriation, il faut s'en tenir exclusivement à la situation qui doit être créée à sa propriété par l'exécution complète des travaux, tels qu'ils sont prescrits par le cahier des charges qui forme la loi de la concession ;

Attendu qu'il ne peut être dû d'indemnité du chef dont s'agit qu'autant que la propriété des intimés ait subi une dépréciation réelle et actuelle, et qu'elle fût une suite nécessaire et immédiate de la construction du chemin de fer;

Attendu que la dépréciation alléguée n'est pas de cette nature et ne repose, d'après l'état des lieux, que sur des évènements qui pourraient survenir; qu'il est de principe qu'une indemnité basée, comme dans l'espèce, sur des accidents possibles et qui ne sont pas même réalisés depuis quatre ans, ne constitue que de simples éventualités qui ne peuvent légitimer une demande d'indemnité préalable, puisque le prétendu dommage n'est ni actuel ni certain; que l'on ne peut être tenu à réparer un tort non existant et qui n'existera peut-être jamais ; que cela est si vrai que les éléments d'appréciation pour en fixer la hauteur et en connaître les causes feraient entièrement défaut; que ce n'est donc qu'en présence d'un accident arrivé, d'un dommage éprouvé, qu'une semblable demande pourra se produire; et en ce cas, l'indemnité ne sera plus due à titre de l'expropriation, mais bien en vertu des principes établis par les art. 1382 et 1383 c. civ; qu'il suit de ce qui précède qu'il n'est pas dû d'indemnité pour clôture, et qu'ainsi le premier juge, en accueillant cette prétention a infligé grief à la société appelante....

Par ces motifs, etc.

ner dans le jugement des réserves de ses droits ultérieurs; cela sera même fort utile pour empêcher qu'on ne vienne à considérer que l'indemnité allouée aurait couvert indistinctement toutes les causes de dommage produites par l'expropriation, et qu'on n'excipe du jugement contre une nouvelle demande. v. n° 367. L'opportunité de ces réserves sera discrétionnairement appréciée par le juge. Liége 9 août 1865. [1]

374. Il importe de ne pas confondre, avec un préjudice éventuel, c'est-à-dire incertain, le préjudice futur qui résultera nécessairement de l'expropriation. Celui-ci, s'il est appréciable en chiffres, doit être compris dans l'indemnité préalable. A considérer exactement les choses, il n'y a même que le préjudice futur qui fasse l'objet de l'évaluation du juge puisque la consignation précède la dépossession, c'est-à-dire la cause elle-même du dommage. Quel que soit donc le temps qui peut s'écouler entre l'expropriation même et les effets dommageables qu'elle produira, il y a lieu d'en régler la réparation, sauf à tenir compte, dans le chiffre fixé, de la circonstance que le dommage est préalablement payé. On trouve un cas d'application de cette règle lorsque l'expropriation comprend des carrières

[1] *Liége 9 août* 1865.

La Cour; — Attendu (V. n° 278.)

Attendu que les réserves dont l'appelant demande acte et qui sont relatives à des dommages éventuels, notamment en prévision d'incendie des bois et récoltes, etc. n'ont pas une cause actuelle dans l'établissement du chemin de fer, et n'ont d'ailleurs aucune utilité;

Attendu que les réserves concernant une indemnité à réclamer pour le cas où il serait justifié de l'existence de usines de fer ou autres matières utiles dans les emprises ou dans le rayon réservé, usines dont rien n'annonce l'existence, tendent à remettre ultérieurement en question le règlement de l'indemnité que la Cour est appelée à fixer définitivement.

Sur ces motifs, etc.

ou mines dont l'exploitation ne serait réalisée qu'un temps plus ou moins long après la dépossession. V. nos 421 et s.

La limite qui sépare le dommage purement éventuel du dommage futur mais certain, peut être parfois difficile à saisir en fait; c'est aux tribunaux à l'apprécier; mais en droit, elle est importante à observer.

375. Nous venons de voir quelle doit être l'indemnité due à l'exproprié. Toute disposition d'une loi quelconque antérieure au Code civil ou à la Constitution belge, qui aurait pour effet de la restreindre, doit être considérée comme abrogée implicitement si elle ne l'a été expressément.

Cependant, il y a encore difficulté sur le point de savoir si l'article 50 de la loi du 16 septembre 1807 est resté en vigueur. Cet article dispose que : « lorsqu'un propriétaire fait volontairement démolir sa maison, ou lorsqu'il est forcé de la démolir pour cause de vétusté, il n'a droit à une indemnité que pour la valeur du terrain délaissé, si l'alignement donné par les autorités compétentes le force à reculer sa construction. » Il en résulte que la dépréciation causée par l'emprise à la partie restante du terrain ne donne droit à aucune réparation.

D'après ce que nous avons déjà exposé, il semblerait qu'il ne peut y avoir de doute sur l'abrogation de cette disposition restrictive ; néanmoins la Cour de Cassation de France en maintient encore l'application ; voici par quels motifs :

Elle considère que la limitation de l'art. 50 est l'effet d'une sorte de servitude légale que les propriétaires doivent subir lorsqu'ils sont dans la circonstance prévue par cette disposition. Les lois postérieures ne contenant rien qui puisse faire croire que cette servitude est supprimée, il y a lieu d'en maintenir l'effet, et cela sans indemnité, comme c'est le cas pour toutes les servitudes légales.

Ce raisonnement, s'il était exact, serait parfaitement applicable à notre législation, qui, pas plus que la législa-

tion française, ne contient d'abrogation formelle de l'art. 50. Mais la jurisprudence constante en Belgique considère, et avec raison, que cette disposition est incompatible avec la disposition de l'art. 11 de la Constitution.

En effet, une servitude légale imposée à la propriété peut bien avoir pour conséquence d'en restreindre la jouissance; mais ici, il ne s'agit pas d'une restriction à la jouissance, puisque la partie non expropriée reste à la disposition libre et absolue du propriétaire; c'est donc l'indemnité que l'on prétend réduire par le fait d'un dédommagement partiel et incomplet. Or cette limitation de l'indemnité est précisement ce que les dispositions constitutionnelles ont voulu empêcher; il ne peut plus y avoir expropriation à moins d'une juste, c'est-à-dire d'une complète indemnité, comprenant tout le dommage direct subi par le propriétaire, et c'en est un sans doute, que la dépréciation qui résulterait de l'alignement donné après emprise d'une partie du terrain. — De Lalleau 4 éd. n° 1358. Cass. Belge 10 janvier 1838 v. n° 40 et 12 janvier 1844. [1] C. f. Liége 13 décembre 1842.

[1] *Cass, B.*, 12 *janvier* 1844.

La Cour; — Vu, etc.

Attendu que dans la supposition qu'il fût vrai que l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807 eût dérogé à la maxime de droit public dont l'art. 545 du c. civ. avait renouvelé la proclamation, que celui auquel l'utilité publique impose le sacrifice de sa propriété a droit à une juste indemnité, l'exception étant contraire à l'article 20 de la loi du 8 mars 1810, lequel ordonne indistinctement que « tout propriétaire dépossédé sera indemnisé conformément à l'art. 545 du c. civ., » elle serait dès lors tombée sous le coup de l'art. 27 de la même loi, qui déclare rapportées les dispositions de la loi du 16 septembre 1807 ou de toutes autres lois qui y seraient contraires;

« Que le pourvoi combat vainement cette abrogation par la règle d'interprétation que, lorsqu'une loi générale abroge une loi générale, la loi spéciale qui a dérogé à celle-ci continue à déroger à celle-là, à moins qu'elle ne soit elle-même expressément abrogée, puisque l'art. 27 de la loi du 8 mars 1810 contient une abrogation expresse, abrogation que

L'article 50 de la loi de 1807 conserve du reste sa valeur légale en ce qui concerne le droit pour l'autorité compétente de fixer l'alignement.

376. Dans une autre circonstance encore, l'indemnité avait été déterminée par le législateur d'une manière restrictive; c'est dans le cas de fouille et d'extraction de maté-

le pourvoi reconnaît, quant à la forme de procéder à l'égard de l'expropriation tacite, par suite d'alignement, comme à l'égard de l'expropriation expresse, et que, par une conséquence immédiate et nécessaire, il faudrait aussi admettre pour les conditions constitutives de l'indemnité, s'il était vrai que la loi du 16 septembre 1807 les eût établies sur une base spéciale en ce qui concerne l'expropriation tacite;

« Que le pourvoi fait encore d'inutiles efforts pour démontrer que les discussions qui ont précédé la loi du 8 mars 1810 ne présentent aucune trace de telle abrogation; que, l'expropriation par suite d'alignement n'ayant pas plus dans les discussions que dans la loi elle-même, fait le sujet d'une mention spéciale, ni sous le rapport de l'indemnité, ni sous le rapport de la forme de procéder, si le silence pouvait tirer à conséquence, ce devrait être, quant à la forme de procéder, de même que pour l'indemnité; mais que, ne pouvant donner lieu à induction sous un rapport, il ne peut le faire davantage sous l'autre;

«Qu'après tout, si l'exception prétendûment établie par l'art. 50. de la loi du 16 septembre 1807 n'avait été abrogée par la loi du 8 mars 1810, elle l'eût été par les art. 11 et 138 de la Constitution belge, dont le premier n'autorise en général l'expropriation pour cause d'utilité publique que sous la condition d'une juste indemnité, et le second a abrogé, à compter du jour où la Constitution a été exécutoire, les lois qui y étaient contraires, ces dispositions dominant toute la législation et embrassant dans leur étreinte le droit spécial comme le droit général;

Attendu que, pour être juste, l'indemnité ne peut se borner à la valeur de la partie délaissée du fonds, considérée isolément, mais doit comprendre la valeur qu'elle a dans ses rapports avec l'ensemble du fonds;

« D'où il suit qu'en décidant que l'indemnité due au défendeur pour le terrain qu'il a, en reconstruisant sa maison, été forcé d'abandonner à la voie publique, en vertu de l'alignement arrêté par l'autorité municipale de la ville demanderesse, comprend non-seulement la valeur de ce terrain considéré isolément, mais encore la moins-value du terrain restant, l'arrêt dénoncé, au lieu de contrevenir aux dispositions invoquées à l'appui du pourvoi, a, au contraire, fait une juste application des lois sur la matière;

« Rejette, etc. »

riaux nécessaires aux travaux publics. L'art 55 de la loi du 16 septembre 1807 dit qu'il n'y a lieu à indemnité pour les matériaux à extraire, que dans le cas où l'on s'empare d'une carrière déjà en exploitation. Mais nous avons démontré précédemment, par des motifs analogues à ceux que développe l'arrêt du 10 janvier 1838, que l'art. 55 est également abrogé, et ne peut faire obstacle au paiement de la valeur des matériaux, lors même qu'ils ne sont pas l'objet d'une exploitation régulière au moment de l'exploitation; nous n'avons donc pas à revenir sur ce point. V. n° 63.

377. La loi du 1er juillet 1858 avait disposé, par son art. 9, que les terrains empris pour cause d'assainissement doivent être estimés à la valeur qu'ils avaient avant l'adoption du plan par l'autorité communale. On aurait pu induire de là, que lorsqu'il s'écoule un temps plus ou moins long entre l'adoption et l'exécution du plan, et que les terrains ont augmenté de valeur dans l'intervalle, cette augmentation de valeur était sans effet sur l'indemnité. Mais, outre que les discussions législatives qui ont accompagné le vote de la loi ne permettaient guère de suivre une pareille interprétation, le législateur a, depuis lors, modifié ce texte par l'art. 3 de la loi du 15 novembre 1867, qui dispose :

« L'art. 9 de la loi du 1 juillet 1858 est abrogé. Il sera remplacé par la disposition suivante : L'expropriation en vertu de la présente loi sera poursuivie et l'indemnité due aux propriétaires sera réglée conformément aux lois du 8 mars 1810 et du 17 avril 1835.

378. Enfin une dérogation aux principes ordinaires en matière d'indemnité a été apportée par l'art. 12 de la loi du 2 mai 1837 qui dispose :

» Le gouvernement, sur la proposition du Conseil des mines, pourra déclarer qu'il y a utilité publique à établir des communications dans l'intérêt d'une exploitation de mines. La déclaration d'utilité publique sera précédée

d'une enquête. Les dispositions de la loi du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et autres lois sur la matière seront observées : l'indemnité due au propriétaire sera fixée au double.

» Lorsque les lieux ou leurs dépendances seront occupés par leurs propriétaires les tribunaux pourront prendre cette circonstance en considération pour la fixation des indemnités. »

Comme on le voit, il s'agit ici d'une augmentation de l'indemnité. Le ministre de l'Intérieur appuyait cette disposition lors de la discussion à la Chambre des représentants, dans les termes suivants :

« Indépendamment de l'intérêt public, un intérêt privé peut également exister dans l'exploitation de la mine. C'est pour cela qu'on traite le propriétaire plus favorablement. Il paraît toujours plus odieux à un propriétaire de se voir déposséder de sa propriété par un voisin pour l'exploiter, que s'il s'agissait de l'ouverture d'un canal ou d'une grande route. C'est pour cela qu'il est raisonnable d'accorder une indemnité du double au propriétaire. »

Ces motifs nous paraissent tout à fait insuffisants pour justifier le paiement d'une double indemnité. Si le gouvernement, sur la proposition du Conseil de mines, autorise l'expropriation, c'est parce qu'il a été reconnu après enquête, aux termes mêmes de l'article 12, qu'il y a utilité publique à établir des communications. Il est vrai qu'à l'intérêt public peut également se rattacher un intérêt privé ; mais il en est ainsi de toutes les entreprises d'utilité publique exécutées par des concessionnaires. Dès lors il n'y avait pas lieu de distinguer, et l'on ne devait pas permettre à l'exproprié de s'enrichir au détriment de l'exploitant de mines, pas plus qu'il n'a droit de s'enrichir au détriment du concessionnaire qui poursuit l'expropriation soit en son nom personnel, soit au nom de l'État. De Lalleau et Jous-

selin T. I. n° 330 émettent la même appréciation en ce qui concerne les art. 44 et 45 de la loi du 21 avril 1810, en faisant observer que la circonstance que le dommage est causé de particulier à particulier ne justifie pas une majoration de l'indemnité, puisqu'en cas d'indemnité pour enclave, par exemple, et en d'autres circonstances analogues, c'est le simple dommage qui est seul payé.

Ce qu'il y a de plus exorbitant encore dans la disposition de la loi de 1837, c'est qu'on fait entrer en ligne de compte, pour évaluer l'indemnité, la circonstance que les propriétaires occupent eux-mêmes les immeubles expropriés.

« Une propriété, disait le Ministre de l'Intérieur, indépendamment de sa valeur réelle, a quelquefois pour son propriétaire un prix d'affection, particulièrement lorsqu'il l'occupe lui-même ou par sa famille. Eh bien, c'est ce prix d'affection que les tribunaux pourront prendre en considération pour la fixation des indemnités. »

L'indemnité pour un préjudice moral, voilà donc ce qu'autorise la loi de 1837 ; c'est à la fois contraire aux vrais principes en matière d'expropriation et à l'équité ; car d'une part, jamais on n'alloue de réparation que pour le dommage matériel résultant directement de l'expropriation, v. n° 386, et en tous cas, ce dommage était déjà plus que couvert par le paiement d'une double indemnité.

Néanmoins notre critique ne peut avoir pour conséquence de démontrer que l'article 12 de la loi de 1837 serait contraire aux articles 543 du code civil et 11 de la Constitution belge. Par ces dispositions, le législateur a eu spécialement en vue d'entourer la propriété privée de sérieuses garanties, et si toute disposition qui tendrait à détruire ou à diminuer ces garanties doit être considérée comme illégale, il en est autrement de celles qui ont pour effet d'augmenter, soit la sécurité des propriétaires, soit la réparation qui peut leur être due pour le dommage causé à leur propriété.

Aussi, doit-on condamner l'opinion de certains jurisconsultes, qui, frappés des conséquences exagérées de la disposition dont nous parlons, l'ont interprétée en ce sens, que moyennant le paiement du double de la valeur vénale de l'emprise, le propriétaire serait tenu pour indemne de toutes les conséquences préjudiciables de l'expropriation. Ce serait rendre en certains cas l'indemnité inférieure au dommage causé, car il arrive souvent que la valeur vénale de l'emprise est moindre que le dommage qui résulte de la dépossession. Cette interprétation aboutirait donc à des conséquences inconstitutionnelles de la nature de celles qui ont motivé l'abrogation des articles 50 et 53 de la loi du 16 septembre 1807.

D'ailleurs, elle ne peut pas se soutenir en présence de la discussion législative dont la loi de 1837 a été l'objet.

Le Ministre de la Justice, M. Ernst, résumant le sens de la rédaction proposée discutée et votée par la Chambre à la séance du 10 mai 1836, disait au sénat :

« La rédaction proposée par la Chambre des Représentants: *l'indemnité due au propriétaire sera fixée au double,* ne présente aucune difficulté. Le mot indemnité comprend non-seulement la valeur de la chose expropriée , mais encore l'estimation de tous dommages intérêts, c'est-à-dire l'évaluation de la perte essuyée et du bénéfice dont on est privé par suite de cette expropriation. *Le propriétaire aura le double de tout cela.* Il est inutile de parler des indemnités accessoires; elles sont contenues ainsi que le dommage principal dans l'indemnité stipulée par la loi. Le sens de ce terme de jurisprudence ne donnera lieu à aucun doute devant les tribunaux. » Le vote du sénat a ratifié cette déclaration. — Séance du 16 juin 1836.

Il est donc incontestable que non-seulement la valeur vénale, mais tous les éléments dont l'indemnité se compose doivent être évalués au double. Ainsi il a été décidé avec

raison que lorsqu'il est alloué une somme pour frais de remploi du montant de l'indemnité principale, cette somme doit être portée au double dans le cas spécial prévu par l'article 12 de la loi de 1837. V. Belg. jud. T 17 p. 470.

379. On ne doit pas considérer comme une limitation à l'indemnité la compensation faite par le juge entre les dommages causés par l'expropriation et la plus-value qui résulte, pour les parcelles restantes, de l'exécution des travaux d'utilité publique. Cette compensation, basée sur l'équité, était consacrée d'une manière expresse par l'art. 30 de la loi de 1807. Mais la loi de 1807 soumettait en outre à certaines formalités l'application du principe de compensation. Il fallait d'abord l'avis conforme d'une commission spéciale, art. 30. Puis, d'après l'art. 32, l'administration, sur le rapport du Ministre de l'Intérieur, décidait s'il y avait plus-value, et si cette plus-value devait être compensée avec l'indemnité. Enfin l'art. 54 indique comment s'opérait la compensation, et prévoyait même le cas où c'était au propriétaire, non pas à recevoir une indemnité, mais à payer à l'administration une soulte pour la plus-value que l'immeuble acquérait par l'exécution des travaux.

Depuis les lois nouvelles sur l'expropriation, on s'est demandé d'abord si la compensation était encore subordonnée aux formalités indiquées, et, en second lieu, s'il pouvait y avoir lieu à compenser complètement, et même au delà, l'indemnité due au propriétaire, au point d'obliger celui-ci à un paiement en retour.

Que les formalités spéciales de la loi de 1807 ne soient plus aujourd'hui la condition de la compensation, cela n'est pas douteux. La Cour de Bruxelles a cependant décidé deux fois le contraire, les 29 et 31 janvier 1840. [1] Mais

1 *Bruxelles*, 29 *janvier* 1840.

« La Cour; — Attendu qu'il résulte de la combinaison des divers articles de la loi du 16 septembre 1807, que l'indemnité de plus-value

c'est méconnaître le principe même de la *juste* indemnité que de se borner à l'évaluation du dommage et de négliger

que des propriétés privées peuvent acquérir par suite de travaux publics de la nature de ceux dont il s'agit au procès, ne peut être exigée que conformément au prescrit des art. 30 et 32 de la même loi, c'est-à-dire que lorsque la part contributive des propriétés avantagées a été réglée et fixée à l'intervention d'une commission spéciale, et que lorsqu'un règlement d'administration publique a été porté; Qu'en effet, l'expression *propriétés privées* dont se sert l'art. 30, embrasse dans sa généralité, toutes les propriétés particulières qui jouissent d'une augmentation de valeur, sans distinguer s'il a ou non été fait des emprises sur les propriétés; Que l'expression de *fonds voisins* employée dans l'art. 32 n'a rien de contraire à cette interprétation, puisque les propriétés, dont une partie a été emprise, restent *fonds voisins* pour le surplus;

» Attendu que l'art. 54 est placé au titre qui traite des indemnités dues aux propriétaires pour occupation de terrains; Que cette circonstance et la contexture de l'article se réunissent pour démontrer que dans cet article, la loi n'a eu d'autre but que d'établir un mode de paiement, en admettant la compensation, tout en se référant à ce qui avait déjà été établi par les art. 30 et suivants, qui contiennent le principe de cette indemnité, le mode par lequel elle peut être imposée, le taux qu'elle peut atteindre et les formes suivant lesquelles elle peut être réglée; Qu'en entendant différemment l'art. 54, il s'ensuivrait qu'une catégorie de propriétés privées ne participerait pas aux garanties que la loi a établies pour le règlement de l'indemnité, et qu'il manquerait une base pour fixer le montant de l'indemnité de plus-value;

» Attendu que dans l'espèce, les conditions et formalités prescrites par les articles 30 et 32 susdits n'ont pas été accomplies, et que par conséquent les dispositions invoquées de la loi du 16 septembre 1807 sont sans application à la présente cause, etc. »

Bruxelles, 31 *janvier* 1840.

« La Cour; — Attendu que l'art. 30 de la loi du 16 septembre 1807 exige comme formalité préalable à toute demande d'indemnité du chef de la plus-value, comme condition *sine quâ non* de sa recevabilité, que le tout soit réglé par estimation dans les formes déja établies par cette loi, jugé et homologué par la commission qui aura été nommée à cet effet;

» Attendu encore que l'art. 32 de la même loi veut que cette indemnité ne soit due par les propriétaires voisins qu'après que l'applicabilité de ce principe aura été décidé par un règlement d'administration

la plus-value, faute d'une constatation dans certaines formes, alors que le juge est à même d'apprécier par les éléments de la cause, l'existence et l'importance de cette plus-value. Et ces décisions sont d'autant plus difficilement explicables, qu'on ne peut se conformer aux prescriptions des art. 30, 32, et 54 de la loi de 1807, puisque l'administration n'a, en Belgique, aucune compétence judiciaire, et que le règlement de l'indemnité est du ressort exclusif des tribunaux. Aussi, dans l'usage, les Cours et tribunaux ont constammment égard à la plus-value apportée par les travaux d'utilité publique indépendamment de toute contestation administrative, et, comme nous le verrons tout à l'heure, il y a même peu de circonstances où les avantages résultant de l'établissement des routes, canaux, chemins de fer, etc. ne soient pris en considération pour la fixation de l'indemnité.

380. Mais d'un autre côté, ce serait tomber dans une exagération manifeste que de compenser la plus-value avec toute l'indemnité, même celle qui est due pour la valeur vénale.

Cependant il y a désaccord sur ce point, et ce désaccord a commencé à se révéler lors de la discussion de la loi française du 7 juillet 1833.

d'utilité publique; que les mêmes motifs militent pour soumettre à cette formalité la demande formée dans les circonstances actuelles;

« Attendu qu'il résulte de ce qui précède qu'en admettant que les dispositions de la loi du 15 septembre 1807, relatives à la plus-value, fussent encore en vigueur, et que ce fût le cas de l'appliquer, la demande ne serait pas recevable à défaut d'accomplissement des formalités préalablement exigées;

« Attendu que si, dans les circonstances actuelles de la cause, la plus-value ne peut être prise en considération, la juste indemnité à laquelle la loi donne droit au propriétaire exproprié ne peut souffrir aucune réduction de ce chef, et qu'elle doit comprendre tout ce qui est nécessaire pour le tenir complétement indemne de ce qui enlève l'expropriation et du préjudice qui est la suite directe de celle-ci.

L'art. 51 de cette loi dispose :

« Si l'exécution des travaux doit procurer une augmentation de valeur immédiate et spéciale au restant de la propriété, cette augmentation pourra être prise en considération dans l'évaluation de l'indemnité. »

Certains membres de la législature française ne voulaient pas que l'effet de la plus-value pût jamais influer sur le chiffre de l'indemnité, et ils en donnaient ce motif, qu'il n'y a pas de raison de faire payer la plus-value plutôt à l'exproprié qu'à tout autre riverain non exproprié, dont la propriété augmente de valeur par le voisinage des travaux. D'ailleurs, ajoutait-on, combien n'est-il pas difficile d'estimer, même approximativement, la plus-value ?

Le commissaire du Roi répondit à ces objections :

« Si les particuliers ne venaient réclamer que la valeur intrinsèque des terrains nécessaires aux travaux, de notre côté nous pourrions renoncer à notre droit de plus-value. Mais lorsqu'indépendamment de cette valeur, ils réclament une foule d'indemnités accessoires, en opposant une foule de causes de moins-value, comment n'aurions-nous pas la faculté de faire valoir à notre tour la plus-value ? Ce que nous voulons, *c'est que l'indemnité se compose de la valeur du terrain d'abord*, puis de la balance des inconvénients et des avantages que l'opération peut rapporter au reste de la propriété. »

L'esprit de la loi de 1833 était donc clairement exposé ; on admettait la plus-value en compensation de la dépréciation et des causes accessoires de dommage, mais on n'allait pas jusqu'à réduire la valeur vénale.

381. C'est en ce sens également que s'est prononcée la jurisprudence française. Un arrêt de la Cour de Cassation du 28 août 1839, a annulé la décision du jury qui avait compensé la plus-value avec la valeur vénale de l'immeuble exproprié, en se fondant sur les motifs suivants :

« Attendu qu'aux termes de l'art 38 et 43 de la loi du 17 juillet 1833, la mission du jury d'expropriation est de fixer le montant de la juste et préalable indemnité qui, suivant l'art. 9 de la Charte et l'art. 545 c. civ., est due au propriétaire dépossédé pour cause d'utilité publique; — que cette indemnité se compose d'éléments divers, dont les uns sont certains et positifs et les autres tombent par leur nature dans le domaine d'une équitable appréciation ; qu'ainsi, outre la valeur vénale et intrinsèque de l'immeuble soumis en tout ou en partie à l'expropriation, outre les dépenses soit de démolition, soit de reconstruction, qui sont nécessaires pour coordonner la partie restante de l'immeuble à la destination future des lieux ou pour la rétablir dans un état convenable et utile d'exploitation, le propriétaire dépossédé a le droit de faire entrer dans sa demande d'indemnité un prix quelconque soit de convenance, soit d'affection, soit de moins-value qu'il est naturellement enclin à porter au delà de ses justes limites;

« Attendu que c'est *uniquement* pour offrir au jury un contrepoids à l'exagération probable de cette partie de l'indemnité que l'art. 51 a été introduit dans la loi du 7 juillet 1833; que si, aux termes de cet article, le jury est autorisé à prendre en considération dans l'évaluation de l'indemnité, l'augmentation de valeur immédiate et spéciale que l'exécution des travaux pourra porter au restant de la propriété, il n'est pas pour cela dispensé d'évaluer une indemnité qui est la conséquence nécessaire de l'expropriation même, ni autorisé à compenser et absorber cette indemnité par le montant arbitraire et indéfini d'une plus-value purement conjecturale, incertaine, et qui pourra être démentie par l'évènement. »

382. Mais cette manière d'apprécier la plus-value a subi une modification sérieuse, lors de la discussion de la loi du 3 mai 1841. L'art. 51 de cette loi est rédigé comme celui de la

loi précédente, sauf que au lieu de dire : l'augmentation de valeur *pourra être* prise en considération, l'article porte : *sera* prise en considération. Un amendement avait été présenté à cette rédaction, aux termes duquel on ajoutait à l'article ces mots : « *jusqu'à concurrence de la moins-value* que pourra éprouver le restant de la propriété. » Mais cet amendement fut retiré par son auteur, en présence du peu d'appui qu'il rencontra au sein de la Chambre des Députés. — De Lalleau et Jousselin T. I. n° 335.

Peu après, une loi du 16 juin 1841 sur la constitution de la propriété en Algérie a disposé par l'article 20, « Il sera toujours tenu compte dans le règlement des indemnités de la plus-value de l'exécution des travaux pour la partie de l'immeuble qui n'aura pas été atteinte par l'expropriation. La plus-value pourra être admise jusqu'à *concurrence du montant total de l'indemnité,* et, dans aucun cas, elle ne pourra motiver le paiement d'une soulte par le propriétaire exproprié. »

Or, en exposant les motifs de cette disposition, le rapport de la commission législative a nettement exprimé l'opinion qu'elle n'était autre chose que l'application des principes adoptés par la législation en vigueur en France pour l'exécution des travaux publics. « En pareille matière, dit le rapport, ce qui serait injuste et funeste en deçà de la Méditerrannée ne saurait être avantageux au delà : il est donc de toute raison, comme il est de l'intérêt bien entendu de tous, que la règle soit la même des deux côtés, et que cette règle *soit la loi française.* » C'est une allusion directe à la loi du 3 mai 1841.

383. En présence de cette interprétation législative, la jurisprudence n'a pas tardé à subir un revirement; il a été uniformément admis que la plus-value pouvait compenser même l'indemnité due pour valeur vénale, pourvu qu'il y eût toujours une indemnité quelconque allouée, par respect

pour le principe constitutionnel; seulement, en plusieurs circonstances, cette indemnité a été réduite à un franc. V. De Lalleau et Jousselin, T. I, nos 335 et suiv., et les arrêts cités.

384. Nous ne saurions nous rallier à cette manière de voir, qui, du reste, est combattue même en France par des auteurs très-recommandables, notamment par M. Dufour dans son *Traité de l'expropriation* n° 119, et par M.M. De Perrony et Delamarre, n° 651.

Admettre la plus-value en compensation de la valeur vénale, c'est admettre aussi, contrairement aux principes, que l'indemnité consistera en améliorations, en travaux exécutés; en un mot, qu'elle est, en tout ou en partie, soldée après la dépossession et soldée en nature. On objectera peut-être que ce mode d'indemnité est cependant accepté en paiement de la moins-value du surplus de l'emprise; mais cette objection est sans portée; il y a une différence notable entre les deux cas. En effet, le propriétaire n'est pas privé de la partie restante après l'emprise; et s'il représente comme une suite de la dépossession, le dommage causé à l'excédant, rien ne s'oppose à ce que, en évaluant la hauteur de ce dommage, on recherche s'il n'est pas effacé ou atténué par l'effet de la même cause d'où il procède. Il n'y a donc pas ici une indemnité payée en travaux, comme ce serait le cas si la compensation se faisait avec la valeur vénale, ni un paiement après expropriation, mais seulement une évaluation équitable de la somme totale des avantages et des inconvénients résultant de la dépossession, et cette somme sera consignée préalablement. En un mot, la compensation de la plus-value avec la valeur vénale, c'est le paiement d'un immeuble exproprié au moyen de ce qui est ajouté à l'indemnité restante, tandis que la compensation avec la moins-value, n'est que l'estimation du véritable dommage causé à l'immeuble restant. Il est donc évident

que dans la première hypothèse, le principe du paiement préalable et pécuniaire est violé, tandis qu'il n'est pas même en jeu dans la seconde.

En fait, le système de la compensation absolue créerait des inégalités flagrantes ; car si tout un immeuble se trouve exproprié sans qu'il y ait d'excédant, la valeur vénale en sera payée tout entière. Si au contraire il reste un excédant d'emprise, cette valeur vénale pourrait être réduite ou même complètement annulée en considération de la plus-value.

La jurisprudence belge s'est prononcée uniformément contre ce système.— Bruxelles 15 juillet 1859 ; [1] Gand 20 juillet 1861. Dans cette dernière espèce, la Cour a écarté la compensation que l'expropriant proposait comme moyen à l'appui de ses conclusions, sans s'expliquer sur ce moyen qui n'avait pas fait l'objet d'un chef distinct de demande. Mais l'arrêt a été précédé d'un réquisitoire de M. l'avocat général Donny qui a discuté en principe et repoussé le système. On peut le consulter avec fruit dans la Pasicrisie belge, 1862. II. 254. — V. Olin et Picard. *Traité usuel de l'indemnité*, etc. p. 138 et suiv.

Il a été jugé également et avec raison, par les mêmes motifs, que la compensation de la plus-value ne pouvait être opérée avec la somme jugée nécessaire pour payer une reconstruction nécessitée par l'expropriation. — Bruxelles

[1] *Bruxelles 13 juillet* 1859.

La Cour : — Attendu que les experts nommés en première instance ont déterminé la valeur de la parcelle emprise par compensation avec la plus-value résultant de l'exécution des travaux ; que le jugement dont est appel rejette à bon droit cette compensation ; qu'en effet, si l'équité permet de compenser la plus et la moins-value, en ce qui concerne les excédants de terrains partiellement expropriés, il n'en est pas de même de la compensation entre la plus-value résultant d'une expropriation et la valeur des emprises, si ce n'est dans les cas et sous les conditions déterminés dans la loi, et non allégués dans l'espèce ;

Par ces motifs, etc.

payer par les expropriés, puisqu'on en fait jouir même ceux qui n'ont pas contribué aux travaux. Les plus-values générales se paient par les contributions générales. Il faut donc, pour qu'un exproprié ne paie pas sur son propre bien, qu'il soit devenu plus riche, qu'il ait quelque chose de plus que les autres citoyens par le fait de ce travail. C'est ce quelque chose de plus qu'on lui déduit; l'augmentation de valeur spéciale ne peut être que là. » T. I. n° 338.

La Cour de Liége a appliqué aussi cette distinction conformément au réquisitoire de M. le procureur général Beltjens, dans son arrêt du 30 avril 1866: elle n'admet la compensation d'une plus-value générale résultant du voisinage d'une station, qu'avec une moins-value, aussi générale, causée à un ensemble de propriétés; mais pour compenser une moins-value spéciale causée à une parcelle, il faut une plus-value directe et spéciale. [1] V. Olin et Picard *Traité usuel de l'indemnité*, etc., p. 133. Cpr. Jug[t] Nivelles du 22

[1] Voici en quels termes s'est exprimé sur cette question M. Beltjens:

« Nous sommes d'avis que les dommages causés par le morcellement, perte d'engrais et de récolte ne peuvent pas, dans l'espèce, être compensés avec la plus-value qui résulterait de la création de la station. En effet, à l'exception d'une seule, rien ne prouve que les parties restantes auraient acquis une plus-value et qu'elles conviendraient pour la bâtisse. Les indemnités sont dues à raison de ces dépréciations spéciales frappant les parties restantes de chaque parcelle. Le voisinage de la station a bien pu augmenter la valeur générale de l'ensemble des propriétés, mais cet avantage n'est pas spécial, il est commun à toutes les propriétés du voisinage, et comme aucune indemnité générale de dépréciation n'est accordée pour l'ensemble, nous ne pensons pas que cet avantage puisse tenir lieu de compensation.

« Il en est autrement pour l'une des parcelles dans lesquelles les emprises se font. Cette parcelle se trouve paraît-il à l'entrée de la station et touche au chemin qui y conduit; de plus cette parcelle devient propre à la bâtisse; elle acquiert par suite une plus-value notable qui, selon nous, doit être compensée avec le préjudice résultant du morcellement.

Sur ces conclusions,

février 1854. *Belg. jud.* T. XII p. 459 ; Cass. Fr., 11 mai 1859. [1]

Ajoutons enfin que la compensation ne pourrait s'établir entre la moins-value et une plus-value rattachée à des éventualités plus ou moins hypothétiques. — Liége, 20 juillet 1853. V. *Pasicrisie* 1854. II. 157.

§ IV. — LE PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ DOIT ÊTRE PRÉALABLE.

387. Ce point sera traité lorsque nous parlerons de la consignation de l'indemnité.

La Cour. — Attendu que le premier juge ne donne aucun motif suffisant pour majorer de cent francs l'indemnité de cinq cents francs.... qu'il échet en conséquence d'admettre pour toute indemnité de morcellement, de suppression de location, de perte d'engrais ou de récoltes les diverses sommes allouées par le rapport si concluant des experts, les parcelles restantes n'acquérant pas une plus value spéciale de nature à entrer en compensation avec les indemnités qui leur sont dues. *Liége,* 30 *avril* 1866.

[1] *Cass. Fr.*, 11 *mai* 1859.

La Cour. — Vu, etc.

Attendu qu'il résulte de l'ensemble de ces dispositions de la loi et notamment du rapport existant entre les art. 50 et 51 de celle du 3 mai 1841, que ce n'est qu'au cas où l'expropriation a frappé une partie de terrain ou de bâtiment, en laissant au propriétaire le restant de ce terrain ou de ces bâtiments, que l'on peut, dans l'évaluation de l'indemnité, prendre en considération la plus-value *spéciale et immédiate* de ce restant de la propriété ; que ce principe ne saurait être appliqué à la plus-value possible de biens appartenant en effet au même propriétaire, mais ne formant pas le restant de la parcelle expropriée, bien que située dans le même département ou dans la même commune ; qu'il suit de là que la décision du jury spécial d'expropriation de Condom, en prenant en considération la plus-value qui devait procurer l'ouverture du chemin à la propriété de Nérée de Castillon, sise dans la commune de Condom et dans le département de Lot et Garonne, a violé les articles présentés de la loi, etc.... Casse.

ce qu'il pourrait y avoir d'absolu dans les appréciations. Ainsi, deux maisons sont construites d'après le même plan, dans la même ville, sur des terrains acquis au même prix. Seront-elles nécessairement pour cela de même valeur ? — Nullement ; si l'une est située dans un quartier populeux ou industriel, tandis que l'autre est dans un quartier éloigné et tranquille, la différence entre elles pourra être très-considérable, suivant leur destination. Une maison de rentier aura moins de valeur par cela seul qu'elle se trouve dans le voisinage industriel, tandis qu'une maison de commerce en aura davantage et réciproquement. — Cpr. Liége 22 novembre 1855. V. n° 365.

Ainsi encore, deux pièces de terre donnent des produits de même nature et en même abondance, mais si l'une se trouve dans une localité où existent des moyens de communication et de transport, tandis que l'autre en est éloignée, la différence de valeur vénale sera sensible, quoique la valeur intrinsèque soit identique. Et, par opposition, le voisinage trop immédiat d'une station de chemin de fer pourra être une cause de moins-value comparative, s'il s'agit d'une propriété d'agrément. — Bruxelles 24 juillet 1866. [1]

[1] *Bruxelles 24 juillet 1866.*

Un jugement du 9 novembre avait ainsi disposé :

Attendu que les parcelles expropriées ont, comme complément de la propriété de la défenderesse, une valeur de convenance, qu'en conséquence l'expropriation de ces parcelles a fait subir à l'excédant de la propriété une moins-value dont les experts n'ont pas assez tenu compte;

Attendu, en effet, que par suite de l'expropriation, l'étang aura une forme disgracieuse, que la vue ménagée vers l'étang va perdre son agrément ; que de plus, la maison de campagne se trouve beaucoup plus rapprochée de la station et *sera ainsi exposée aux désagréments causés par l'exploitation de cette station;* que dans cet état on peut équitablement fixer la moins-value de la partie excédante à la somme de 3,500 frs.

Attendu que c'est sans fondement que la défenderesse soutient qu'il serait équitable de lui accorder le montant des dépenses nécessaires

Il faut donc prendre en considération tout ce qui peut donner à la valeur nue, intrinsèque, de l'immeuble exproprié, une augmentation ou une diminution résultant d'un état de choses permanent et rattaché à la possession de l'immeuble lui-même.

Citons comme exemples, la jouissance d'un jardin attachée à une maison, la bonne culture du sol et les facilités d'exploitation pour les biens ruraux; la possession d'une servitude active; la proximité pour une industrie de débouchés, d'une voie ferrée, d'un centre d'approvisionnements, etc. etc. En sens inverse, l'éloignement des centres de population; le voisinage d'établissements incommodes ou insalubres; la mauvaise culture du sol, l'effet de crues d'eau qui dévasteraient fréquemment une propriété, etc.

Le simple agrément qui s'attache à la possession d'un immeuble influe aussi sur sa valeur vénale, du moment qu'il serait de nature à être apprécié généralement et qu'il influerait sur le prix auquel tout amateur voudrait acquérir cet immeuble; ainsi des vues, des plantations, indépendamment même de leur revenu, des pièces d'eau, la pêche, la chasse, et même la circonstance qu'à l'immeuble se rattacheraient des souvenirs historiques. — De Lalleau 4me éd. n° 929.

En un mot, nous ne pouvons mieux exprimer le sens et marquer l'étendue de ce que l'on appelle la valeur vénale,

pour rétablir, autant que possible, les lieux dans leur état primitif; car si, dans certaines hypothèses, il a paru juste d'allouer à l'exproprié la somme nécessaire pour réparer les effets de l'expropriation, par exemple, pour le rétablissement d'une voie de communication vers l'excédant de la propriété expropriée, il ne serait ni juste ni raisonnable d'accorder à la défenderesse des sommes relativement considérables pour des travaux d'agrément ou d'embellissement, alors surtout que les sommes réclamées excèdent de beaucoup la moins-value que la partie restante éprouve réellement par l'expropriation.

Sur l'appel : — la Cour, en ce qui concerne la valeur vénale des emprises, et la dépréciation de la partie restante, adoptant les motifs des premiers juges, confirme.

qu'en disant qu'elle représente ce que le propriétaire serait en droit d'exiger suivant l'estimation commune, pour la cession de la partie de sa propriété soumise à l'expropriation.

390. Mais certains auteurs vont jusqu'à soutenir que l'on doit tenir compte, dans l'indemnité de valeur vénale, de l'*affection* que le propriétaire portait à sa propriété.

M.M. Olin et Picard, dans leur *Traité usuel de l'indemnité due à l'exproprié*, défendent ce système. V. p. 33 et suiv. — D'après eux, l'indemnité cesserait d'être *juste*, si la valeur qu'a l'immeuble pour l'exproprié spécialement, ne lui était pas payée.

« Pour en citer un exemple, disent ces auteurs, il se peut qu'une habitation ait pour son propriétaire une valeur toute particulière, si elle a été le berceau de ses ancêtres, si des souvenirs historiques s'y rattachent. L'hôtel d'Arenberg notamment, sera-t-il évalué au même taux par la famille que par le premier venu, acquéreur ordinaire, qui en donnera tout au plus la valeur vénale?

« Nous savons que l'on a contesté à la valeur d'affection la possibilité de l'évaluer en argent, et que les expropriants en ont profité pour ne pas en tenir compte dans l'allocation de l'indemnité. Cependant tous les jours, les tribunaux estiment un préjudice moral à bons écus comptants ; lorsqu'il s'agit de réparer le tort causé par un calomniateur à l'honneur, à la considération d'une personne, n'élève-t-on pas les dommages intérêts en proportion du froissement subi par les sentiments de la personne offensée, bien qu'elle n'ait éprouvé aucun dommage matériel?

» Reconnaissons-le avec la réalité des faits. Il est peu de choses qui, dans ce monde, ne puissent s'évaluer à prix d'argent. La satisfaction de recevoir, ne compense-t-elle pas jusqu'à un certain point la douleur ou les froissements subis d'autre part?

« Et pour en revenir à notre exemple, n'est-il pas évi-

dent que si dans une licitation entre les membres d'une famille, un des descendants voulait conserver la demeure paternelle, le berceau de ses aïeux, ne paierait-il point le privilége de retenir ce lot par certains sacrifices pécuniaires, par des compensations matérielles avec ses copartageants ? Ce supplément sur la valeur vénale représente la valeur d'affection attachée par lui à ce bien ; si on le dépossède de sa propriété, il est donc possible, il est équitable d'en tenir compte. »

Ce raisonnement est spécieux, mais il n'est pas concluant. Sans doute, à défaut d'autre moyen de réparation, une offense à l'honneur, préjudice moral, est payée en argent, mais suit-il de là que la somme allouée s'élève à la hauteur de ce préjudice tel qu'il est estimé par celui qui l'a subi ? Nullement, car, même en cette matière si délicate, le juge est appelé à apprécier à une sorte de valeur vénale le montant du dommage et le taux de la réparation ; il mesure à la fois la position du calomniateur et celle de l'offensé, leur fortune respective, la gravité de l'insulte, l'intention mauvaise, les conséquences possibles du fait, en un mot, que l'on nous permette cette expression, il tarife, eu égard aux règles d'une appréciation normale, la considération, l'honneur, la délicatesse, et il ne s'en rapporte pas au sentiment personnel de celui qui réclame une indemnité.

La même chose pour les coups et blessures ; la douleur est prise en considération sans doute, mais dans des proportions fixées par l'équité, et non par le sentiment individuel, qui est extrêmement variable.

Il doit en être ainsi pour la valeur d'une propriété ; ce n'est pas ce que le propriétaire l'estime qui doit guider le juge, mais c'est l'appréciation commune. On ne pourrait aller au delà sans tomber dans l'arbitraire et sans favoriser, au grand détriment de l'intérêt public, les spéculations les plus déraisonnables et les moins honnêtes. C'est le cas

d'appliquer la maxime : *Pretia rerum non ex affectu, sed ex communi opinione æstimantur.*

Du reste, le législateur s'est prononcé lui-même sur se point. L'art. 49 de la loi du 16 septembre 1807 veut que la valeur *vénale* soit payée au propriétaire telle qu'elle était *avant l'entreprise des travaux*, et *sans nulle augmentation du prix d'estimation*. Or, au dire de De Lalleau, cette disposition, encore en vigueur, a eu pour but d'abolir l'usage qui existait autrefois dans le ressort de certains parlements, d'ajouter une somme à la valeur vénale, un quart ou un cinquième, pour compenser le *désagrément* d'être exproprié. De Lalleau 4me édit. nos 858 et suiv. — C'est bien là encore, une condamnation du système que nous combattons. Au surplus, ses défenseurs reconnaissent que la jurisprudence ne l'a pas sanctionné ; elle s'est même prononcée en sens contraire. — Bruxelles 15 juin 1831 et 25 janvier 1835. [1]

391. La valeur de convenance, qui aurait déterminé le propriétaire à payer un terrain au delà de sa valeur réelle ne doit pas être confondue avec ce que l'on appelle la valeur d'affection ; celle-ci est purement morale ; l'autre peut s'apprécier matériellement. Ainsi, lorsqu'une propriété forme un ensemble qui n'est séparé que par un chemin ou par une parcelle appartenant à un tiers, tout propriétaire fera de sérieux sacrifices pour acquérir la parcelle ou obtenir le détournement du chemin et en incorporer le sol

[1] *Bruxelles* 15 *juin* 1831.

» Attendu que la juste indemnité que peut réclamer l'intimé s'étend sur la privation réelle qu'il éprouve et sur tout le préjudice qu'il souffre ; d'où il suit qu'elle comprend toute la valeur de l'emprise et toute la moins-value qu'a éprouvée la partie restante ; que c'est au juge, en suivant cette règle, d'avoir soin que l'indemnité soit complète, mais qu'on ne peut admettre, comme base d'une expertise, la fixation d'une valeur pour avoir été exproprié contre son gré.

Décision en termes identiques du 25 janvier 1835.

dans l'ensemble. Il augmente ainsi la valeur de l'immeuble d'une manière évidente. Par conséquent, si l'expropriation vient à atteindre cette parcelle, il devra être tenu compte, dans l'indemnité, du dommage causé, en raison de la convenance ; seulement, il faut bien remarquer que ce n'est pas dans la fixation de la valeur vénale que devra figurer l'augmentation résultant des circonstances spéciales, mais dans l'indemnité de dépréciation subie par la partie non expropriée. — Cpr. Bruxelles 24 juillet 1866 V. n° 389.

392. En résumé, ce n'est donc que la valeur d'estimation commune qui doit être payée à l'exproprié pour l'emprise, mais c'est aussi toute cette valeur, quand bien même elle dépendrait en partie, comme il a été dit, de considérations morales tirées de l'agrément, de la beauté, des traditions, qui se rattachent à la propriété, etc. Telle est la seule règle d'application des principes d'équité que le législateur a formulés d'une manière générale dans les art. 545 code civ. et 11 de la Constitution belge.

393. L'art. 49 de la loi de 1807 veut que la valeur des terrains empris soit estimée telle qu'elle était, *avant l'entreprise des travaux ;* en d'autres termes, il ne doit pas être tenu compte de l'augmentation de valeur qui doit résulter de l'exécution de ces travaux. Cette expression : *avant l'entreprise des travaux* manque de précision ; on pourrait en induire que la valeur doit être déterminée à l'époque où le plan des travaux a été officiellement publié ou approuvé ; mais il n'en est pas ainsi. C'est à l'époque même de l'expropriation, à la date de l'exploit introductif d'instance, qu'il faut évaluer l'emprise, mais sans faire état de la plus-value qu'elle aura pu recevoir ni par l'exécution de travaux dans le voisinage, ni même par l'annonce de la prochaine réalisation du projet. Cette augmentation, due spécialement à des circonstances qui ne se produisent que comme conséquence de l'expropriation, ne peut être invo-

quée lors du règlement de l'indemnité. — Bruxelles 3 avril, 21 juin et 25 juillet 1865. [1]

[1] *Bruxelles 3 avril* 1865.

Arrêt confirmatif d'un jugement du 28 avril 1865 conçu en termes analogues à celui qui est rapporté ci-après.

Bruxelles 21 *juin* 1865.

Arrêt confirmatif d'un jugement du 28 janvier 1865 du tribunal de Bruxelles, ainsi conçu :

Attendu que si l'on ne peut sérieusement contester que c'est au moment où l'expropriation est poursuivie en justice qu'il faut se reporter pour déterminer la valeur vénale de l'emprise, il est non moins certain que dans l'évaluation de celle-ci, on ne peut avoir égard à la plus-value que l'entreprise même des travaux a créée; que ce principe, consacré par une jurisprudence aujourd'hui constante, trouve son fondement, d'une part, dans la loi qui veut que le propriétaire dépossédé reçoive une juste indemnité et d'autre part, dans cette règle d'équité qui ne permet pas de s'enrichir au détriment d'autrui ;

Attendu.... (sans intérêt.)

Attendu que c'est pour ne pas s'être pénétrés de ces faits que les experts sont arrivés à des résultats qui ne peuvent être sanctionnés par la justice ;

Attendu que les points de comparaison invoqués par le défendeur dans ses conclusions et déjà produits devant les experts, comme le démontrent les documents fournis, confirment de la manière la plus formelle que les experts ont pris pour base principale de leur évaluation la valeur que l'entreprise même des travaux avait imprimée aux terrains de l'avenue ; que les transactions invoquées remontent, en effet, à une époque où l'approbation des travaux déjà décrétés par la commune était imminente, et se trouvait dès lors soumise à l'influence éminemment favorable que l'élargissement de l'avenue devait exercer sur la spéculation des terrains situés le long de cette promenade; qu'en admettant la réalité des prix obtenus à cette époque, il n'en reste pas moins vrai que ces prix ne pourraient servir de régulateur dans les évaluations des emprises dont s'agit.

Bruxelles 25 *juillet* 1865.

La Cour....

Attendu que pour accorder une juste indemnité pour les zônes à exproprier, il ne faut tenir aucun compte de l'augmentation de valeur que

394. Mais par contre, s'il s'écoule, entre la date de l'acte déclaratif d'utilité publique et son exécution, un intervalle plus ou moins long pendant lequel les immeubles reçoivent d'une manière générale une augmentation de valeur, indépendante de la future exécution des travaux, il devra y être pris égard dans l'indemnité de valeur vénale. C'est ce qui a été reconnu, lors de la discussion aux Chambres législatives de l'art. 9 de la loi du 1er juillet 1858 sur l'expropriation par zônes, et c'est pour qu'aucun doute ne pût subsister à cet égard, que l'art. 3 de la loi du 15 novembre 1867 a modifié cet article 9, comme nous l'avons exposé précédemment; V. n° 377. — Bruxelles 10 décembre 1864; V. n° 216.

395. De même encore, si les travaux d'utilité publique ont apporté une augmentation de valeur aux immeubles non expropriés, et qu'après leur achèvement on reconnaisse la nécessité de nouvelles expropriations, la valeur vénale des emprises nouvelles devra être fixée en raison de l'augmentation acquise. Ce n'est là qu'une application rationnelle du principe posé par l'art. 49 de la loi de 1807. — Bruxelles 13 juillet 1853 et 30 mars 1858. [1] Cpr. Jugt d'Anvers

l'élargissement de la route avenue a donné aux propriétés objet de l'expropriation; qu'il faut au contraire les considérer dans l'état que leur avait fait l'arrêté du 11 janvier 1859 et comme si l'agrandissement n'avait pas été décrété....

[1] *Bruxelles 13 juillet* 1853.

« La Cour; — En ce qui touche le premier moyen relatif à la valeur des emprises;

» Attendu que la maison et le jardin dont il s'agit ont été compris dans le plan primitif dressé en 1843 pour la construction du canal de la Campine;

» Attendu qu'en 1847 l'État a trouvé utile, après la confection de cette voie de navigation, d'exécuter des travaux supplémentaires et d'exproprier, pour l'établissement d'un contre-fossé et la construction d'une

du 11 janvier 1862 précédé d'un réquisitoire de M. Haus sur cette question. Belg. jud. 1862 p. 657.

396. De ce qu'il faut apprécier la valeur vénale de l'immeuble au moment de l'expropriation, il résulte que l'on ne doit tenir compte que de sa situation actuelle, et non pas

habitation au préposé du pont tournant, les deux parcelles ci-dessus indiquées ;

» Attendu que l'indemnité due de ce chef doit être calculée, eu égard à la valeur vénale, telle qu'elle existait au moment de l'expropriation ; que dès lors on doit prendre en considération la valeur que la propriété a acquise depuis la construction du canal, et non celle, comme le jugement *à quo* l'a erronément décidé, que la propriété a pu avoir avant l'existence du canal ;

» Attendu que s'il est vrai que les travaux ont été exécutés en vertu de la loi du 10 février 1843, qui a décrété la construction du canal, il est également vrai que c'est par suite d'une nouvelle expropriation que les appelants ont été privés de leur propriété ; — Que cette nouvelle expropriation s'est accomplie par jugement du 9 octobre 1847, qui a déclaré que les formalités prescrites par la loi ont été observées ; que, ce fait posé, il devient évident que c'est à la date du jugement qui constate l'accomplissement des formalités, que c'est au moment de l'expropriation actuelle qu'on doit avoir égard pour fixer la valeur des emprises ;

» Attendu que l'emprise n'a pu enlever au propriétaire les droits qu'il avait antérieurement acquis, que dès lors on doit tenir compte aux appelants des avantages dont la propriété a été dotée depuis l'achèvement complet du canal ;

« Attendu, etc. »

Bruxelles 30 *mars* 1858.

Attendu que l'indemnité des emprises nécessaires à l'établissement des travaux d'utilité publique doit être fixée d'après la valeur du terrain avant l'entreprise des mêmes travaux; que dès lors, s'il y a lieu d'avoir égard pour majorer la valeur des emprises, à la plus-value résultant des travaux exécutés par la société du Luxembourg, antérieurement à la concession de ceux entrepris par les intimés, il n'en est pas de même de la plus-value résultant des travaux pour lesquels les emprises à évaluer sont exigées ; — Que les experts, en évaluant la quatrième emprise, n'ont pas eu égard à cette distinction ; etc.

des éventualités que l'exproprié allègue pour démontrer qu'il aurait pu en tirer un parti plus avantageux. En général, le propriétaire retire de ses biens tout ce qu'ils sont susceptibles de lui rapporter, et leur mode d'exploitation est présumé en rapport avec la destination la plus productive ; le fait de cette destination est plus significatif que toutes les allégations. Ainsi, nous avons entendu des propriétaires soutenir que des parcelles en état de culture devaient être estimées comme terrains propres a la bâtisse, par cela seul qu'elles longeaient un chemin public ou une grande route, tandis qu'il était établi qu'une quantité d'autres parcelles avoisinantes se trouvaient dans les mêmes conditions, et que, depuis un temps immémorial, aucune n'avait été utilisée pour des constructions. Evidemment, la destination prétendue n'était qu'une éventualité dont la réalisation était problématique et en tous cas lointaine ; aussi les prétentions des propriétaires ont été écartées, comme elles devaient l'être.

397. La règle d'appréciation indiquée par l'article 49 de la loi de 1807 repose sur l'équité ; dès lors c'est aussi d'une manière équitable qu'elle doit être appliquée, et sans priver l'exproprié d'une juste indemnité. Si donc la valeur vénale de l'immeuble au moment de l'expropriation avait subi une diminution tout à fait accidentelle et due à des circonstances de force majeure, il n'y aurait pas à en tenir compte pour l'évaluation de l'indemnité. C'est ce que nous avons fait observer déjà pour le cas où des événements politiques auraient amené une dépression momentanée de la valeur foncière. V. n° 335. C'est ce qu'on devrait appliquer encore dans d'autres cas analogues qui pourraient se produire. Il serait inique de faire subir à l'exproprié les conséquences d'une aliénation intempestive à laquelle on vient le contraindre.

Ajoutons, comme conséquence de la même observation,

que si l'immeuble exproprié, bien qu'affecté à une certaine destination au moment de la dépossession, pouvait devenir, au gré du propriétaire, l'objet d'une disposition plus avantageuse dont tout acquéreur tiendrait compte dans le cas où l'immeuble serait mis en vente, il y aurait là une circonstance qui modifierait l'application de la règle générale que la valeur doit être fixée telle qu'elle était avant l'entreprise des travaux. Aussi, est-ce avec raison que la Cour de Bruxelles, en évaluant un pré qui longeait la Sambre sur 193 mètres, près de la ville de Charleroi, a fixé l'indemnité en raison de ce que ce pré, contigu d'ailleurs à un terrain converti en rivage pour le dépôt des marchandises, et en communication par deux issues avec la route de Mons, aurait pu recevoir la destination de rivage ou servir d'emplacement à un établissement industriel. — Bruxelles 21 décembre 1859. [1]

Ce que nous disons s'appliquerait au cas où un terrain employé comme jardin serait propre à la bâtisse, parce qu'il

[1] *Bruxelles* 21 *décembre* 1859.

Attendu que nul ne peut être privé de sa propriété pour cause d'utilité publique que moyennant une juste indemnité;

Attendu que pour être juste, l'indemnité due à l'exproprié doit compenser la perte qu'il fait et le bénéfice dont il est privé;

Attendu que par application de ce principe, il ne faut pas s'arrêter à la destination de l'immeuble au moment de l'expropriation, mais il faut considérer celle que le propriétaire aurait pu raisonnablement lui donner;

Attendu que si le rapport des experts constate que le bien dont il s'agit avait, lors de l'expertise, nature de pré, il en résulte également que ce bien est situé dans le voisinage de la ville de Charleroy, qu'il est en communication par deux issues avec la route de Mons, qu'il longe la rivière la Sambre sur 193 mètres; qu'il est contigu à un terrain déjà converti en rivage et qué dans ces conditions, il est également propre à recevoir immédiatement cette destination ou à servir d'emplacement à un autre établissement industriel; que cela étant, c'est avec raison que les experts ont évalué le terrain non comme prairie mais comme rivage, etc.

a façade à une rue; Liége 21 juillet 1853. [1] — De même encore, au cas où le sol serait propre à la fabrication de briques ou d'autres produits industriels facilement réalisables. Liége 27 avril 1867; [2] — Seulement, il faut éviter de

[1] *Liége 21 juillet* 1853.

La Cour :

Considérant que pour évaluer la dépréciation du pré n° 403 et 392 du plan il a été fait état, dans l'expertise, de la défense de bâtir le long du chemin de fer; mais qu'il n'est dû aucune indemnité de ce chef parce qu'il s'agit d'une servitude légale qui frappe les héritages, et modifie le droit de propriété dans l'intérêt de la sécurité publique; qu'il y a donc lieu de réduire à deux cents francs la somme de quatre cents francs allouée pour la moins-value.

Considérant que l'emprise dans le pré n° 609 a été évaluée à trois cents francs l'are comme terrain propre à un jardin pour la qualité du sol, et à la bâtisse pour la situation à rue au centre du village; qu'eu égard à ces circonstances l'évaluation n'a rien d'exorbitant, mais que la dépréciation fixée à deux cent cinquante francs doit être réduite de moitié pour la considération émise sur le chef d'indemnité qui précède.

Considérant que le remploi n'est pas obligatoire, et que d'ailleurs l'intimé est complètement indemnisé, pour les sommes qui lui sont allouées.

Par ces motifs, etc.

[2] *Liége 27 février* 1867.

La Cour : — Attendu que la propriété, sise à Spa, dans laquelle sont faites les emprises à évaluer, forme un ensemble qui aboutit d'un côté à l'allée du marteau, de l'autre à la rue neuve et qui est traversé entre ces deux points extrêmes par une rue en projet ayant reçu un commencement d'exécution vers l'allée du marteau, et dont l'établissement quoique réalisable seulement dans un avenir éloigné et incertain a cependant été depuis 1855 l'objet de plusieurs transactions entre l'appelant Fraikin,et autres; que sur cette propriété est établie une briqueterie dont l'exploitation, tout en nivelant le sol, assurait à l'appelant, au moment de l'expropriation, un prix de fr 2, 20 par mètre cube de terrain exploité;

Attendu que pour évaluer les emprises, il y a lieu d'avoir égard aux transactions qui viennent d'être rappelées, et à la valeur spéciale qui résulte de l'exploitation existante mais qu'on ne pourrait, sans s'exposer à tomber dans l'exagération, considérer les terrains joignant la rue

cumuler, dans l'estimation, la valeur que donne la destination actuelle avec celle qu'aurait donnée à l'immeuble la destination qu'il pouvait recevoir. — Même arrêt.

398. Une autre exception à la règle que l'indemnité doit représenter la valeur actuelle, doit encore être faite lorsqu'il s'agit de l'estimation de bois taillis, et de récoltes pendantes par branches ou croissantes par racines. La valeur de ces sortes de produits n'est pas en raison proportionnelle du temps de leur développement; ainsi, un taillis qui se coupe régulièrement à vingt ans, n'a pas acquis à dix ou à quinze ans la moitié ou les trois quarts de sa valeur, bien s'en faut; de même, une récolte de grains ne représente guère, au mois d'avril ou de mai, qu'une bien minime partie de ce qu'elle vaudra au mois de juillet ou d'août; si donc on ne considérait que la valeur intrinsèque au moment de l'expropriation, on s'exposerait à faire une évaluation de l'indemnité contraire à toute équité; il faut, pour rester dans le vrai, tenir compte d'une part, de ce que le propriétaire aurait obtenu de ses produits, si, conformément à l'usage et aux règles d'une bonne administration, il les avait recueillis à leur pleine croissance ou maturité, et d'autre part, du temps qu'il aurait fallu pour arriver à les recueillir ainsi; l'indemnité sera juste, si l'on déduit de la valeur entière la somme représentative de la jouissance anticipée qui résultera du paiement préalable.

Exemple : un taillis mis en coupe réglée à vingt ans est exproprié après douze ans de croissance; suivant la moyenne des prix, il aurait valu 1500 francs lors de la coupe;

projetée comme étant actuellement terrain à bâtir, et la terre à briques existante dans les emprises, comme ne faisant pas partie intégrante du sol exproprié, et comme ayant une valeur indépendante, nécessitant un cubage et par suite, une expertise supplémentaire ;

Par ces motifs, etc.

à courir, soit quarante pour cent de la période entière de croissance, il y a lieu de déduire de la somme de 1500 frs., celle de 600; l'indemnité sera donc équitablement fixée à 900 frs.

La Cour de Liége a procédé d'une autre manière encore; elle a augmenté la valeur actuelle d'une certaine quotité, fixée dans l'espèce à 20 p°/₀; Liége 25 avril 1866.[1] — Ce n'est là qu'une différence dans le mode d'évaluation, car la Cour applique encore le principe qu'il faut tenir compte de la valeur qui aurait été réalisée ultérieurement, si l'expropriation n'était venue, d'une manière prématurée, détruire les produits croissants.

Quant aux récoltes, la réduction à faire sur la valeur qu'elles auront lors de la maturité est nécessairement très-minime, puisque l'expropriation ne sera jamais bien éloignée de cette époque. On sait, de nos jours, d'une manière fort exacte, ce que vaut en moyenne le produit de

1 *Liége 25 avril 1866.*

La Cour; — Attendu que le propriétaire d'arbres non parvenus à leur maturité n'est pas entièrement indemnisé par leur valeur vénale à l'époque de leur expropriation; qu'en effet, les arbres de haute futaie, les peupliers, et autres de ce genre ne produisent pas un revenu annuel, mais représentent une valeur globale qui doit en tenir lieu à l'époque de leur maturité; qu'on doit donc avoir égard à la value progressive qu'acquièrent les plantations d'année en année; que, réalisée avant l'époque où les arbres devant être régulièrement abattus, leur valeur relativement minime, répartie sur les années écoulées depuis la plantation, ne représente qu'un revenu insuffisant et qui ne peut rémunérer les soins et les avances du propriétaire; que l'expropriation, lorsqu'elle amène un pareil résultat, cause un dommage dont il est dû réparation; que dans le règlement de l'indemnité à allouer, il faut tenir compte de l'espèce de l'arbre, de son âge, des conditions plus ou moins favorables dans lesquelles il se trouve, du préjudice qu'il peut causer au sol qui le nourrit, et d'autres circonstances qu'a justement appréciées le premier juge en se fondant sur les données de l'expertise;

Qu'il y a lieu en conséquence, de maintenir les vingt pour cent admis de ce chef; — etc.

l'hectare de terrain suivant la nature des denrées, et le calcul de l'indemnité se fera d'après la contenance de l'emprise, sauf une légère déduction à arbitrer en raison du temps à courir, et des éventualités attachées à toute espèce de culture agricole jusqu'à l'engrangement.

399. Les mêmes observations peuvent s'appliquer encore à certains arbres de haute futaie et aux arbres fruitiers, qui n'acquièrent toute leur valeur qu'après une période de croissance variable suivant les espèces. Mais il est autrement des arbres plantés pour l'ornement des jardins ; ceux-ci n'augmentent de valeur que par suite de leur croissance annuelle et de leur développement successif ; on ne peut donc prendre en considération que leur état actuel.

400. Il arrive parfois que les propriétaires, voyant l'expropriation imminente, modifient l'état de leur immeuble pour en augmenter la valeur d'une manière apparente au moment de l'intentement de l'action, et se faire allouer une indemnité supérieure à la valeur réelle. Ici encore, la règle générale de l'art. 49 de la loi de 1807, doit nécessairement céder, car l'équité s'oppose à ce que l'exproprié recueille le bénéfice de sa fraude. Une disposition formelle de la loi française, de 1841, l'art. 52, a été portée en ce sens pour prévenir les abus qui étaient devenus très-fréquents ; ils n'ont pas, du reste, entièrement disparu. L'ornementation des jardins a souvent prêté des facilités aux expropriés, mais c'est surtout, paraît-il, l'achalandage des magasins au moyen de marchandises d'emprunt, qui est encore, à Paris, l'objet d'une spéculation très-fréquente, et qu'il n'est pas toujours facile de réprimer.

Nous avons vu également des propriétaires de carrières, de fours à chaux, ou de moulins et usines, reprendre, à l'occasion de l'expropriation, une exploitation abandonnée ; mais l'état d'inactivité plus ou moins prolongée était un fait patent, dont la constatation a déjoué les calculs peu honnêtes des expropriés.

Chaque fois donc qu'une fraude sera constatée, il ne doit pas être pris égard à la plus-value qu'elle a procurée à la propriété, et les frais qu'elle a nécessités resteront à charge des expropriés.

401. Il serait très-difficile de déterminer, avec quelque précision, l'évaluation des bâtiments et constructions de toute nature qui peuvent être atteints par l'expropriation. Dans les villes, où la valeur du sol et des matériaux est généralement connue, et où il se fait d'une manière presque continue des baux et des ventes, on trouve dans ces éléments un moyen d'appréciation parfois suffisant. Mais encore, bien des circonstances viennent en modifier l'influence.

Ainsi, on ne peut pas, lorsqu'il s'agit d'une maison de construction ancienne, déterminer la valeur d'après le seul total de la main d'œuvre et des matériaux. D'un autre côté, il arrive que le loyer payé pour certaines maisons est en disproportion complète avec leur prix réel ; on a vu des masures se louer très-cher à raison de leur emplacement, et de riches hôtels se louer très-bon marché, parce que le nombre des personnes en état de les habiter était fort restreint. Il y a une foule de considérations dont il faut tenir compte suivant les cas. L'emplacement, le voisinage, l'état d'entretien, la destination, l'utilité, l'ornementation, etc., etc. C'est ici que l'office des experts est surtout utile, ainsi que la visite des lieux faite par le juge rapporteur.

Ce que nous disons des habitations est vrai à plus forte raison des fabriques et établissements industriels, pour lesquels le coût de la construction ou le prix de la location peuvent être bien différents de la valeur vénale.

Quant aux habitations et constructions rurales, la variété des appréciations est plus grande encore. Autres sont les bases d'évaluation d'une ferme, autres d'un château, d'une chaumière, d'une auberge, etc.

Il serait donc bien superflu d'entrer dans des détails qui

ne pourraient avoir aucun intérêt juridique, comme aussi de rapporter les décisions d'espèce reproduites dans nos recueils de jurisprudence. Cpr. nos 334 et suiv.

402. Les jardins ont une valeur vénale qui résulte non-seulement des produits qu'ils donnent, mais encore, de l'agrément qu'ils procurent. Ce deuxième élément est même d'ordinaire le plus important, car il n'est pas de propriétaire qui ne paiera deux ou trois fois le prix intrinsèque d'une parcelle de terre, pour en faire un jardin dépendant de son habitation; Liége 21 juillet 1853. V. n° 397; il faut donc en tenir compte dans la fixation de l'indemnité. En fait, l'appréciation du juge dépendra des circonstances diverses qui se rencontrent à chaque expropriation. De beaux arbres fruitiers, des plantes rares, des pièces d'eau, des constructions de fantaisie, une ornementation élégante, le bon entretien, tout cela doit être pris en considération de la même manière que le ferait un acquéreur, si l'immeuble exproprié était mis en vente.

Notons seulement qu'il faut éviter de cumuler la valeur vénale de l'emprise avec la dépréciation, et si, par exemple, le juge attribue à l'emprise d'un jardin toute sa valeur d'agrément, il ne doit plus ensuite allouer une indemnité pour la perte d'agrément que subit la maison dont le jardin dépendait.

Ce qui est dit du jardin, s'applique aux arbres qui peuvent s'y trouver. Si ces arbres ont été évalués isolément à cause de leur importance et de leur rareté, il ne faut pas évaluer encore le sol du jardin en raison de l'existence de ces arbres, mais seulement pour sa valeur intrinsèque.

403. Les prairies sont, pour le propriétaire, une source de revenus relativement importante, et elles sont souvent aussi une cause d'agrément lorsqu'elles se rattachent à des jardins auxquels elles servent en quelque sorte de complément. Elles doivent être évaluées à ce double point de vue.

En ce qui concerne l'agrément, il n'y a pas de règle à tracer.

Quant à la valeur intrinsèque, elle peut se déterminer de deux manières : ou bien globalement, en prenant les prix de vente et de location des prairies dans la localité, et en les appliquant à la parcelle emprise ; ou bien en évaluant séparément le sol et les arbres. Chaque mode a ses avantages, suivant les cas.

L'évaluation globale est la meilleure, lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'une parcelle de quelqu'étendue ; les résultats en sont mieux en rapport avec la réalité. Ainsi, dans une localité où les prairies valent dix mille francs l'hectare, si l'on fait une emprise de 25 ares, rien de plus rationnel que de fixer l'indemnité à 2,500 frs. Si l'on procédait par évaluation détaillée, on s'exposerait à des résultats inexacts et généralement exagérés.

Mais si la parcelle est de minime étendue, il arrivera aussi que l'évaluation séparée du sol et des arbres donnera des résultats plus vrais. En effet, une telle emprise se fait souvent d'une manière irrégulière, en sorte qu'on n'y retrouve pas la moyenne des arbres qui croissent sur une parcelle de cette superficie ; il y en aura plus ou moins, et alors, une évaluation globale serait probablement inexacte. Notons seulement que, même en cas d'évaluation séparée, il ne faut pas fixer l'indemnité due pour les arbres à raison de leur revenu. Cette base d'estimation est trop incertaine, à cause des variations incessantes qui se produisent dans les récoltes, suivant les influences de la température, le taux des marchés et la qualité des produits.

404. Lorsque l'expropriation a pour effet de détruire une clôture existante, la valeur doit-elle en être payée au propriétaire ? Nous croyons qu'il faut distinguer.

D'abord, si une clôture est substituée à une autre par suite de l'exécution du plan, et que la nouvelle clôture soit de même nature que celle qui est enlevée, il n'y a pas lieu à une indemnité du chef de la nécessité où le pr-o

priétaire aurait été d'en établir une lui-même. C'est ce qui a été précédemment démontré. V. n° 357.

Mais est-il dû indemnité pour la suppression de l'ancienne clôture?

Cela dépend. En général, il faut bien le reconnaître, une clôture n'a de valeur que par sa destination, et non pas en elle-même ; et si le terrain a été évalué comme terrain clos, ce serait faire double emploi que de comprendre encore la clôture dans le chiffre de l'indemnité. Il en serait ainsi, notamment, pour des jardins ou cours en terrasse, ou au bord de l'eau, qui ne sont jardins ou cours qu'à raison de l'existence du mur qui leur sert de soutien au moins jusqu'au niveau de sol.

Mentionnons en passant que les murs d'eau le long des rivières navigables ou flottables sont présumés appartenir au domaine public. — Liége 27 mars 1851.[1]

405. Il peut arriver aussi que la clôture ait une valeur intrinsèque; ainsi, une barrière en bois, un grillage en fer, même un mur en pierres ou en briques, parfois encore, une haie faite d'essences productives; en ce cas, la valeur doit en être payée, indépendamment de l'indemnité due pour la nouvelle clôture si elle doit être établie par l'exproprié, ou du rétablissement d'une clôture faite par l'expropriant en conformité du plan.

Quant à l'indemnité due pour l'établissement d'une nouvelle clôture, nous nous en occuperons en parlant des suites dommageables de l'expropriation. V. n°s 454 et s.

406. Il doit être fait état, dans l'estimation de la valeur vénale, de tous les avantages attachés à la possession du sol,

[1] *Liége 27 mars* 1851.

La Cour :

Considérant, qu'il n'est pas justifié que le mur de soutènement du chemin de halage soit la propriété de la Grande-Montagne; que ce mur étant construit dans le lit de la Meuse est réputé appartenir à l'Etat.

et auxquels le propriétaire a un droit acquis et irrévocable.

Ainsi, des servitudes actives, fondées en titre ou par prescription, sur les héritages voisins ; ainsi encore une servitude sur le domaine public, lorsque cette servitude a pu être concédée par octroi, et qu'elle est en rapport avec la destination de l'immeuble. Liége, 13 juin 1859 ; v. n° 410, Cpr. Gand 2 février 1840. [1] — A plus forte raison, un droit de jour ou d'issue sur la voie publique, soit qu'on l'envisage comme établi *jure servitutis* ou *jure civitatis*.

407. Ce même principe a été expressément consacré à l'égard des prises d'eau concédées sur les fleuves et rivières navigables ou flottables.

L'art. 48 de la loi du 16 septembre 1807 reconnait que lorsqu'il s'agira de supprimer ou déplacer des moulins et autres usines, de les modifier, ou réduire l'élévation de leurs eaux, seulement, il y aura lieu à indemnité. « Il sera d'abord examiné si l'établissement des moulins et usines est légal, ou si le titre d'établissement ne soumet pas les propriétaires à voir démolir leurs établissements sans indemnité, si l'utilité publique le requiert, etc. ».

Cette disposition est encore en vigueur aujourd'hui, sauf en ce qui concerne la procédure en règlement de l'indemnité. Dalloz v° Expropriation n° 575.

[1] *Gand 2 février* 1840.

En ce qui touche le droit de passage à pied, que les intimés réclament également :

Attendu que pareille servitude, dût-elle même être exercée sur une cimetière n'est pas de nature à compromettre la destination ou la sainteté de pareils lieux ; que l'église de Westroosebeke l'a suffisamment reconnu elle-même, puisque d'après son propre allégué, un droit de passage a, depuis plus de deux cents ans, été concédé par elle moyennant une rétribution annuelle à titre de récognition, de sorte que les intimés ou leurs auteurs ont pu acquérir une pareille servitude par titre ou par prescription, libre dans ce dernier cas à l'église de Westroosebeke en termes de preuve contraire, de prouver que ce passage ayant eu lieu à titre précaire, est inopérant à l'effet d'établir l'acquisition du droit par prescription.

A défaut d'un titre émané de l'autorité compétente, on ne saurait donc voir, dans la disposition des eaux, un droit acquis au profit du propriétaire ; et encore ce titre peut-il être subordonné à la clause de non indemnité en cas de suppression ou d'expropriation. C'est naturellement au propriétaire qui se prévaut d'un titre à le produire ; le domaine public est présumé à la disposition absolue de l'Etat, représentant la communauté des citoyens. La simple possession de fait, même de longue durée, ne suffirait pas, à elle-seule, à suppléer le titre, car elle peut fort bien ne résulter que d'une simple tolérance.—Dalloz, expropriation, n° 16. Cpr. Christophle. *Traité des travaux publics*, etc. T. II. n° 270 et suiv.

408. Dans le cas d'expropriation d'une usine à laquelle la prise d'eau n'a pas été irrévocablement concédée sans réserve, le propriétaire aurait toujours droit à une indemnité pour les constructions qu'il a faites sur son terrain ; il ne faut pas prendre dans un sens étroit les termes de l'art. 40 de la loi de 1807, desquels il semble résulter que les établissements eux-mêmes pourraient être entièrement démolis sans indemnité ; cela ne doit s'entendre que de ceux qui sont construits sur le sol du domaine public.

409. Il faut bien observer encore, que ce qui est dit de la nécessité d'un titre émanant de l'autorité publique, ne s'applique qu'aux rivières navigables et flottables. Le droit des riverains à l'usage de la force motrice d'un simple cours d'eau n'est soumis à aucune autre autorisation ni restriction que l'exercice du droit même de propriété. On ne pourrait donc, en pareil cas, imposer à l'usinier la clause de démolition sans indemnité, et si même cette condition existait, elle resterait sans effet. — Garnier *Régime des eaux* v. n° 256 ; Daviel, *Pratique des cours d'eau* p. 23. De Lalleau 4me édition nos 222 et suiv.

410. Si l'avantage attaché à l'immeuble exproprié n'était

que précaire et résultait uniquement d'une tolérance ou d'une permission révocable, la privation qu'en subirait le propriétaire par suite de l'expropriation ne devrait pas être prise en considération dans le calcul de l'indemnité. C'est ce qui a été jugé par la Cour de Bruxelles le 6 avril 1842, dans le cas de l'expropriation d'un terrain où se trouvait un réservoir qui alimentait une usine. Le propriétaire disait que le réservoir était tenu plein au moyen des eaux provenant de parcelles voisines et auxquelles il prétendait avoir un droit acquis; mais aucun titre justificatif n'ayant été produit, la Cour a rejeté la demande d'indemnité formulée à raison de la perte de ces eaux. [1]

Même décision de la Cour de Liége pour le cas de privation de la jouissance d'un rivage sur lequel se faisaient des dépôts de marchandises. —Liége 1er décembre 1853. [2]

[1] *C. de Brux.*, 6 *avril* 1842.

« La Cour; — Attendu que le propriétaire dont le bien est empris pour cause d'utilité publique doit recevoir une juste et complète indemnité pour le préjudice causé, soit à sa propriété, soit aux droits qui y sont attachés, mais qu'il ne peut rien prétendre pour les avantages ou bénéfices éventuels dont il jouissait de cette propriété, sans y avoir un droit acquis, etc.

[2] *Liége*, 1er *décembre* 1853.

« Considérant (sur la litt. B) que les propriétés riveraines de la Grande-Montagne sont toutes traversées par le chemin de fer, et séparées de la rivière avec laquelle elles n'ont plus de communication que par les viaducs; que les détours et les fausses manœuvres qui en sont la suite, rendent plus lents et plus coûteux les transports vers la Meuse; qu'il y a donc dommage de ce chef pour la société appelante;

« Considérant que la société de la Grande-Montagne avait besoin d'une autorisation toujours révocable d'ailleurs pour déverser les cendres sur les bords de la Meuse; *qu'à défaut de titre à cet égard, elle n'a aucun droit à une indemnité*, mais que par contre elle éprouve un préjudice plus sensible de la dépossession de ces terrains, comme lui étant alors nécessaires pour le dépôt des résidus de son usine;

« Considérant que les chemins de fer présentent des avantages notables

Même décision encore du tribunal de Turnhout, pour le cas de suppression d'un passage sur les digues d'un canal, qui n'est qu'une simple tolérance.—*Jurisp. des tribunaux* 1853 p. 849.

Ce principe a aussi été appliqué dans une circonstance où le droit du propriétaire à une indemnité paraissait mieux justifié; il s'agissait de caves établies depuis un temps immémorial avec autorisation, et moyennant redevance, sous la voie publique, et qui dépendaient de maisons riveraines expropriées pour l'élargissement de cette voie. Le tribunal de Liége, après avoir constaté que la concession n'avait qu'un caractère précaire, a refusé l'indemnité réclamée pour leur suppression. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de Liége du 13 juin 1859. [1]

pour les communications et les transports; que tous les grands établissements créent des embranchements pour en profiter, et que la nouvelle société de la Grande-Montagne a fait aussi construire un chemin de raccordement avec le railway de la compagnie intimée; que c'est donc à tort que les experts n'ont pas fait état de ces avantages comme atténuant d'autant les causes de dépréciation qu'ils ont indiquées; qu'en l'absence d'autres données, on peut admettre que la voie ferrée procure à l'établissement de Flône un bénéfice équivalant à la perte du chef des abords de la Meuse; qu'en vain l'on objecte que d'autres usiniers jouissent du même bénéfice sans être expropriés; car ceux-ci ne demandant aucune indemnité, la compagnie n'a rien à leur opposer, ni à réclamer en termes de défense;

« Considérant que la compagnie intimée n'a pas appelé du jugement qui l'a condamnée aux dépens, et qu'en consignant les sommes allouées pour indemnité par ce jugement, elle en est pleinement libérée; qu'il n'y a donc lieu de réclamer les intérêts réclamés (intérêts légaux depuis la prise de possession) que pour les allocations subséquentes... »

Par ces motifs, etc.

[1] *Liége 13 juin* 1859.

La Cour; — Considérant que la cave dont il s'agit a été construite sous la voirie par octrois des 12 et 13 août 1746 moyennant deux cens seigneuriaux de 40 patars chacun, au profit de la ville et de la table épiscopale; que la dénomination de la redevance, l'absence des for-

Enfin, nous rapportons encore dans le même sens un jugement du tribunal d'Anvers du 3 août 1867 relatif à un droit d'issue sur le domaine public, dont le titre régulier n'était pas produit. [1]

malités requises pour l'aliénation des biens communaux et le défaut de réalisation ou d'insinuation des dits octrois, prouvent qu'il ne s'agissait que d'une concession précaire ou révocable, et non d'une aliénation du domaine public de la cité ;

Considérant qu'en vertu de l'acte d'arrentement de 1788, l'acquéreur a continué le service des rentes récognitives de la propriété, et n'a pu prescrire ce qui était inaliénable et hors du commerce ;

Considérant que si la cave en litige a été comprise dans la poursuite en expropriation et le jugement qui a ordonné l'expertise, la ville intimée a pu revenir contre cette erreur, au moins pendant l'instance pendante, parce qu'il n'y avait alors ni conclusions, ni litige, ni décision à ce sujet, ce qui était indispensable pour constituer la chose jugée, d'où il suit que l'exception de ce chef de même que la prescription et la prétention de propriété ont été écartés avec raison par le jugement dont est appel. —

V. conf. jug[t] Liége 18 juillet 1860. Belg. Jud. 1860 p. 27.

[1] *Trib. d'Anvers*, 3 *août* 1867.

La propriété du défendeur, expropriée pour cause d'utilité publique, est bornée à l'Est par les anciennes fortifications d'Anvers cédées à la ville, et s'en trouve séparée par un mur dans lequel il existe actuellement encore une porte dont l'ancienneté n'est pas contestée.

Le défendeur, argumentant de l'existence de cette issue, concluait à la reconnaissance d'un droit de sortie sur les terrains des fortifications, soutenant que ce droit était acquis à sa propriété antérieurement à la loi du 8-10 juillet 1791, et il réclamait une indemnité pour sa suppression.

Jugement. — « Attendu que les parties sont d'accord sur la contenance des emprises décrétées, s'élevant, d'après le mesurage ordonné par les experts, à 3°/₀ mètres carrés ;

« En ce qui concerne la valeur à attribuer à l'immeuble exproprié ;

« Attendu que le mur de clôture qui longe à l'Est la propriété du défendeur, joint immédiatement la rampe du rempart de la place et que la porte litigieuse qui s'y trouve pratiquée s'ouvre ainsi sur le terrain militaire ;

« Attendu que le défendeur prétend que ses auteurs ont joui de cette issue depuis plus d'un siècle, que par suite en lui enlevant un droit de sortie ou de passage que lui et les siens ont toujours exercé à titre de

411. Si l'existence de servitudes actives au profit d'un immeuble constitue une augmentation de valeur vénale,

servitude et acquis par une possession immémoriale, l'expropriante est tenue de l'indemniser de la perte qu'il éprouve ;

« Attendu que si l'on consulte les divers plans figuratifs remontant aux années 1565 et 1695, conservés en copie aux archives de la ville, il conste que l'espace compris entre le mur dont s'agit et le talus du rempart, qu'on le nomme rue ou terre-plein, faisait déjà partie, dès avant 1565 et a continué à faire partie dans les mêmes conditions et tel qu'il existe encore actuellement, de l'enceinte des anciennes fortifications et servait autrefois comme dans ces derniers temps à l'usage de sa défense ;

« Attendu que les remparts des places de guerre et leurs accessoires nécessaires formant une dépendance du domaine public, restent inaliénables et imprescriptibles aussi longtemps qu'ils n'ont pas changé de nature et de destination ;

« Attendu que ces sortes de biens *respublicæ* et *viæ militaris*, qu'ils appartinssent au souverain ou aux villes, n'étaient pas susceptibles de propriété privée ou d'être acquis par prescription, pas plus dans l'ancien droit que sous la législation moderne ;

« Attendu que si l'art. 17 de la loi du 8 juillet 1791 permet néanmoins aux particuliers de conserver la jouissance des maisons bâtiments ou clôtures antérieurement possédés qui dépassent les limités assignées au terrain national, et si l'art. 18 oblige le trésor public à les indemniser en cas de démolition forcée, ce n'est comme il le dit expressément, qu'à la condition de fournir le titre légitime de leur possession ;

« Attendu que le défendeur ne rapporte aucun octroi ou acte justificatif à l'appui de ses prétentions ;

« Attendu qu'en supposant même que la ville lui ait permis il y a plus d'un siècle, de placer à l'endroit désigné une porte donnant accès du côté du rempart, cette autorisation n'a été et ne pouvait être, dans la commune intention des parties, que temporaire et constitutive d'une simple tolérance, conformément aux lois de l'époque, et notamment de la régalie qui faisait défense aux villes d'accorder sur la voie publique et ses dépendances autre chose que des permissions précaires et révocables ;

« Qu'il suit de là que le terrain affecté au service du domaine public et par conséquent inaliénable, ne saurait davantage être grevé d'une servitude restrictive de sa liberté et contraire à sa destination ;

par contre, les servitudes passives sont une cause de diminution. Mais, il ne faut pas en conclure que l'indemnité réclamée par le propriétaire doit être réduite en raison de cette circonstance. Ceci tient à l'économie de la loi de 1835. En effet, ceux qui ont un droit de servitude à charge de l'immeuble exproprié ne sont pas appelés à débattre l'indemnité qui leur est due pour sa suppression, dans l'instance poursuivie contre le propriétaire; leurs droits s'établissent sur la somme consignée, laquelle ne reviendra donc à l'exproprié que réduite dans la proportion de la valeur de ces droits; or si déja l'indemnité avait été diminuée à raison de l'existence de la servitude, il y aurait double réduction du même chef, et lésion pour le propriétaire. Puisque le législateur a voulu que le tiers intéressé à titre de droit réel fût indemnisé sur la somme consignée, c'est que nécessairement cette

« Attendu que le défendeur soutient en second lieu, que le terrain exproprié doit être considéré et sa valeur appréciée comme terrain à bâtir;

« Attendu que suivant la coutume de Brabant au témoignage de Veerlo, *Codex Brabanticus*, page 289, défense était édictée de bâtir dans un rayon déterminé autour des forteresses et remparts; que dès lors, les principes ci-dessus décrétés, également applicables, excluaient ainsi dans le passé l'exercice légitime de la servitude revendiquée;

« Attendu d'un outre côté que l'emplacement où se trouve construit le mur du défendeur et la rue du Rempart qui lui est parallèle, sont rangés, d'après la définition qu'en donne la loi précitée du 8 juillet 1791 et le décret du 24 octobre 1811, art. 54, 63 et 72, parmi les terrains militaires qui sont naturellement réservés à la défense de la place et sur lesquels, hormis dans certains cas exceptés, il est interdit de circuler et aux riverains de bâtir;

Que par ce qui précède, il reste établi que la propriété expropriée rentre dans la deuxième hypotèse prévue et réglée par les experts;

Par ces motifs, etc.

Cpr. jug^t Anvers 18 juillet 1866. Belg. jud. 68. p. 72.

somme doit représenter la valeur intégrale de l'immeuble. — Bruxelles 11 décembre 1845. [1]

412. Si cependant le tiers intéressé avait usé de la faculté d'intervention au règlement d'indemnité, faculté qui lui est laissée par la loi de 1835, et s'il avait fait fixer d'une manière distincte ce qui doit lui être attribué, l'indemnité du propriétaire serait alors réduite de tout ce qui est attribué à l'ayant-droit de la servitude.

413. Lorsque le droit réel qui grève l'immeuble exproprié est une servitude au profit du public, comme cela arrive pour certains droits de passage, de puisage, etc., l'indemnité due pour valeur vénale doit être fixée en raison de la dépréciation subie par l'immeuble par suite de l'existence de ces droits, car la valeur entière n'est allouée que pour couvrir les tiers intéressés à titre de droit réel, sans préjudice pour le propriétaire. Or, ici, ces tiers ne se présentant pas, le propriétaire serait enrichi de toute la somme dont la

[1] *Bruxelles* 11 *décembre* 1845.

La Cour. — Attendu...

Attendu que les experts ont évalué à 12,000 fr. la servitude *altius non tollendi* qui grève la dite propriété (emprise) au profit de la maison voisine appartenant au sieur Monnier père et fils, et que cette valeur n'a été contestée par aucune des parties en cause;

Attendu que la dite valeur doit être ajoutée à celle de l'immeuble servant, puisque la société intimée conclut à ce que cet immeuble lui soit cédé libre de toutes charges et servitudes.

Attendu.... que l'appelante ne peut être déchargée par la Cour envers les sieurs Monnier de l'obligation que lui impose l'art. 19 ou l'art. 21 de la loi; * qu'au contraire elle doit rester chargée de régler avec lui l'indemnité qui leur revient, à titre de servitude, sur le bien en question.

* Nous avons vu précédemment que ce n'est pas en vertu de l'art. 19, mais de l'art. 21 que les obligations du propriétaire sont réglées avec les intéressés à titre de droit réel T. I. n° 231.

servitude diminue sa propriété, ce qui serait contraire à l'équité.

414. Mais il ne faut pas confondre avec cette hypothèse, celle où l'expropriation atteint un immeuble frappé d'une servitude légale, dont la jouissance est limitée par des lois ou règlements d'utilité publique; l'indemnité d'expropriation doit être, en ce cas, allouée comme si cette servitude n'existait pas. Cela tient au caractère spécial de ces servitudes.

En traitant des restrictions apportées dans l'intérêt public à l'exercice du droit de propriété, Zachariæ s'exprime comme suit :

« L'intérêt public peut exiger que l'exercice de telle ou telle des facultés naturellement inhérentes au droit de propriété soit complètement interdit au propriétaire, ou ne lui soit permis que sous certaines conditions. Les restrictions ou charges qui résultent des dispositions législatives fondées sur ces motifs, constituent des servitudes légales, lorsqu'elles sont établies sur un fonds pour l'utilité immédiate d'un autre héritage, qui revêt à ce point de vue le caractère de fonds dominant. En dehors de cette hypothèse, on ne doit voir que de simples limitations apportées à l'exercice du droit de propriété.

« Les restrictions de la dernière espèce, assez nombreuses du reste, sont fondées, soit sur des motifs de sûreté ou de salubrité publiques, soit sur des raisons qui se rattachent à la conservation et au développement de la richesse nationale, soit sur les besoins de la marine et de l'armée, soit enfin sur les exigences du trésor, etc.» éd. Aubry et Ran, T. II § 193.

Ce que l'on désigne sous le terme de *servitudes légales* en matière d'expropriation, constitue précisément ce que Zachariæ désigne, par opposition aux droits réels sur l'immeuble, sous le nom de limitations à l'exercice du droit de propriété.

Tel est effectivement le caractère de ces dispositions; elles ne sont pas, comme les servitudes proprement dites, des démembrements du droit de propriété; celui-ci reste dans sa plénitude au propriétaire; seulement l'usage qu'il en peut faire est limité par les mesures d'utilité publique. Ces mesures elles-mêmes ne sont pas d'une nature immuable, elles n'ont pas un caractère de permanence, elles sont, au contraire, variables et temporaires et souvent la charge qui en résulte peut être levée par une autorisation administrative; c'est ce qui a lieu pour les défenses de planter et de bâtir dans le rayon des chemins de fer, d'exploiter des carrières, etc.

On conçoit donc que par leur nature et par leurs effets, les restrictions légales restent sans influence sur la fixation de l'indemnité due pour la valeur vénale; celle-ci doit être estimée intégralement. — Bruxelles 9 février 1853.[1]

[1] *Bruxelles 9 février 1853.*

La Cour; — En ce qui touche l'indemnité pour la parcelle de 80 centiares;

Attendu que le premier juge a admis un principe erroné dans l'appréciation de l'indemnité due aux appelants;

Attendu que les restrictions que les lois et règlements d'administration publique peuvent apporter à l'usage ou à l'exercice d'un droit sont dans influence au point de vue de l'évaluation à faire pour établir en matière d'expropriation le taux de l'indemnité; que c'est le fond du droit tel qu'il était, tel qu'il a été établi dès le principe qui seul est à considérer en cette occurrence; que c'est le droit qui doit être la base de l'estimation, sans avoir égard aux modifications variables que l'autorité publique a pu établir et qu'elle peut aussi faire disparaître; qu'il suit de ces considérations que l'indemnité à payer doit être l'équivalent, la valeur représentive du droit à éteindre, enfin la valeur réelle et entière du bien exproprié; que le principe ci-dessus a été admis par la loi interprétative du 10 août 1842; * qu'il y a donc lieu comme conséquence de ce qui précède, de majorer l'indemnité et de la fixer de la manière suivante, etc.

* Nous n'avons pu saisir bien exactement le rapport qui existe entre la loi du 10 août 1842 interprétative des dispositions de nivôse an XIII sur le cantonnement des forêts, et les dispositions en matière d'expropriation et de servitudes légales.

Outre le motif tiré du fond même du droit, il en est un autre qui repose sur l'équité. C'est que les servitudes légales sont établies sans indemnité pour le propriétaire, et qu'il ne serait pas juste dès lors, que l'indemnité due pour l'expropriation de son immeuble en fût diminuée. V. n° 461.

415. Nous avons vu que l'expropriation d'un immeuble comprend tous ses accessoires immobiliers, suivant les règles tracées par le Code civil ; art. 517 et s.; mais sous certaines réserves en ce qui concerne les objets qui n'ont ce caractère immobilier que par destination.—V. n° 79 et suiv. La valeur vénale de tous ces objets doit être ajoutée à celle de l'immeuble auquel ils se rattachent, et estimée en raison même de leur affectation.—Cass. Fr. 30 mai 1865. V. n° 72. Il nous parait du reste inutile d'examiner les diverses hypothèses qui peuvent se présenter, car chacune doit être résolue d'après les circonstances spéciales qui se produiront à chaque expropriation.

416. Il arrive assez fréquemment, surtout dans notre pays, que le terrain exproprié contient des matières minérales exploitables. Doit-il en être tenu compte dans la valeur vénale de l'emprise ?

Pour résoudre cette question, il faut rappeler d'abord que les substances minérales se divisent, d'après nos lois, en deux catégories : celles qui sont concessibles, et celles qui ne le sont pas. Ces dernières comprennent les carrières, minières, et la mine de fer tant qu'elle est exploitable a ciel ouvert. De ce qu'elles ne sont pas concessibles, il résulte qu'elles font partie intégrante de la propriété du sol, et qu'elles doivent en suivre le sort en cas d'expropriation. — Cass. Fr., 21 décembre 1858. [1]

[1] *Cass. Fr.* 21 *décembre* 1858.

La Cour ; — Vu les art. 545 c. nap. 28 et 32 de la loi du 3 mai 1841 ;

Attendu que l'expropriation pour cause d'utilité publique ne peut

Sauf cependant le cas où elles auraient fait l'objet d'une aliénation distincte de la part du propriétaire. — V. n° 433.

417. Lorsque l'exploitation des carrières ou minières est commencée au moment de l'expropriation, l'obligation d'indemniser le propriétaire à raison de leur existence ne fait pas l'objet d'un doute. Mais il y a divergence sur la question de savoir si l'indemnité doit comprendre la valeur des carrières et des minières, lorsque le propriétaire n'y avait encore opéré aucuns travaux de recherche ou d'extraction.

Voici comment on soutient le système contraire à l'indemnité :

L'art. 545 du Code civil, comme l'art 11 de la Constitution disent bien qu'il faut qu'il y ait *juste* indemnité, mais le législateur s'est, en certaines circonstances, réservé de prononcer ce qui constitue la juste indemnité, et il l'a fait notamment en ce qui concerne les carrières, dans la loi du 16 septembre 1807.

avoir lieu que moyennant une juste et préalable indemnité; — que cette indemnité doit nécessairement comprendre toute la valeur du sol frappé de l'expropriation; — que la propriété du sol comportant la propriété du dessous aux termes de l'art. 552 du même code, l'indemnité doit comprendre non-seulement la valeur de la superficie, mais encore celle des richesses minérales qu'il renferme et dont le propriétaire est dépossédé par suite de l'expropriation; — que suivant les art. 28, 30 et suiv. de la loi du 3 mai 1841, c'est au jury spécial institué par cette loi qu'il appartient de statuer sur l'indemnité due par suite de l'expropriation, et par conséquent d'apprécier la valeur entière du sol exproprié; — que dans les faits de la cause, la dame de S. Léger et Bouhy demandaient une indemnité, non pour le tort ou préjudice que l'exploitation du chemin de fer pouvait causer à une propriété contiguë, ou à une exploitation voisine non comprise dans le tracé du chemin de fer, mais bien pour la valeur du sous-sol ou défonds se trouvant dans le parcours de ce chemin et dont ils étaient dépossédés; — qu'il suit de là que le jury devait connaître de cette demande, et qu'en se déclarant incompétent, celui-ci a violé les articles précités. — Casse.

L'art. 49 de cette loi veut que l'indemnité ne soit jamais allouée pour l'immeuble que tel qu'il existe au moment de l'expropriation; et rien de plus juste, car le mode d'exploitation du fonds indique la manière la plus avantageuse dont le propriétaire puisse en tirer parti, et s'il n'exploite pas une minière ou une carrière, c'est que bien certainement cette exploitation serait sans profit pour lui.

En outre l'art. 55 confirme cette manière de voir, puisqu'il ne permet de faire entrer dans l'estimation les matériaux que contient le fonds exproprié, que lorsque l'exploitation n'en était pas encore commencée; et ce serait le violer ouvertement que de tenir compte en ce cas de l'existence de ces matériaux. Cet article ne parle pas seulement du cas spécial d'occupation temporaire, il est général, puisqu'il donne à l'État le droit d'exproprier complétement le terrain, et que néanmoins il sera dispensé de payer les matériaux qui n'étaient pas en exploitation.—V. Dalloz, n° 583, où il rapporte l'opinion de MM. Herson et de Lalleau.

Enfin, quoi de plus arbitraire que l'évaluation du bénéfice que l'on peut retirer de l'exploitation d'une carrière, et quoi de plus injuste que d'indemniser le propriétaire d'une valeur dont il n'eût peut-être jamais profité ou dont l'exploitation difficile lui eût rendu le travail plus onéreux que productif.

Ces motifs sont ceux d'un pourvoi qui a précédé un arrêt de la Cour de cassation belge du 8 juin 1844, et qui nous a paru résumer le mieux l'argumentation en faveur du système exposé.

Mais à cela on répond :

Que d'abord si la difficulté d'évaluation existe, elle n'est guère plus considérable pour une carrière non ouverte, mais dont les experts constateront l'existence, que pour une carrière en exploitation dont il s'agit d'estimer la partie non exploitée. On peut également vérifier la qualité des pro-

duits, et tenir compte des obstacles que pourra rencontrer l'exploitation. Que s'il est démontré qu'il n'y a pas de bénéfice possible, nulle indemnité ne devra être allouée, car il n'y aura pas de dommage causé, et c'est ce qui arrivera très-souvent lorsque le propriétaire n'exploite pas lors de l'expropriation.

Quant aux dispositions des art. 49 et 55 de la loi du 16 septembre 1807, elles n'ont rien de commun avec le cas qui nous occupe.

L'art. 49 dit que l'on ne doit avoir égard qu'à la valeur vénale telle qu'elle existe au moment où les travaux ont commencé; cela signifie tout simplement qu'il ne faut pas tenir compte de la plus-value donnée par les travaux.

L'art. 55, quoi que l'on prétende, a été écrit en vue d'un cas tout spécial, celui qui concerne l'exercice du droit de fouiller et d'extraire des matériaux, mais il ne s'occupe pas du règlement de l'indemnité en cas d'expropriation ordinaire.

Enfin, le texte des art. 545 du Code civil et 11 de la Constitution belge est absolu. Toute personne privée de sa propriété doit être indemnisée, sans qu'il y ait à considérer, en principe, l'usage plus ou moins complet, plus au moins avantageux qu'elle en faisait. La généralité de cette règle de droit constitutionnel ne permet pas d'exclure de l'indemnité certaines catégories de biens; tout ce qui a une valeur quelconque doit être payé à concurrence de cette valeur, et la considération de l'inutilité actuelle d'une propriété mobilière ou immobilière peut bien peser dans une certaine mesure sur l'évaluation de l'indemnité, mais ne peut jamais être admise comme un motif de la refuser.

La Cour de cassation de Belgique a consacré ces principes dans un arrêt du 8 juin 1844, en rejetant le pourvoi contre une décision de la Cour de Bruxelles conforme à

la jurisprudence établie par un arrêt du 23 juillet 1842, et confirmée encore par un arrêt du 2 août 1851.[1] — Dufour, Expropriation n° 138.

Cass. B., 8 *juin* 1844.

La Cour ; — Au fond, en ce qui concerne la violation des art. 49 et 55 de la loi du 16 septembre 1807 et la fausse application ou violation de l'art. 545 du Code civil ;

Attendu que, suivant l'art. 545 du Code civil, nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste indemnité, disposition qui a été consacrée comme une règle fondamentale par l'art. 11 de la Constitution belge ;

Attendu que pour être juste, l'indemnité doit équivaloir à toute la perte que l'expropriation fait éprouver à celui qui la subit : qu'aux termes de l'art. 552 du C. civ., la propriété du sol emportant celle du dessus et du dessous, la valeur de l'un doit entrer en ligne de compte à l'égal de la valeur de l'autre, et qu'il est indifférent que l'exploitation dont l'un ou l'autre est susceptible n'eût pas été commencée ; que, s'il fallait n'avoir égard qu'à la destination actuelle de l'héritage pour estimer l'indemnité à laquelle l'expropriation donne lieu, comme le soutient le pourvoi, souvent des pertes réelles demeureraient sans réparation, ce qu'il est impossible d'admettre ;

Attendu qu'en statuant que les terrains nécessaires à l'exécution des travaux d'une utilité générale seront payés à leurs propriétaires « d'après leur valeur avant l'entreprise des travaux et sans nulle augmentation du prix d'estimation, » l'art. 43 de la loi du 15 septembre 1807 entend exclure de l'évaluation l'accroissement de valeur que donnerait aux terrains l'établissement des travaux, ainsi que le supplément, qui avait été introduit par la jurisprudence admise dans quelques parties de la France, mais non, comme le prétend le pourvoi, l'extension du produit qu'eût amené un changement d'usage qu'ils auraient comporté entre les mains des propriétaires ;

Attendu que l'art. 55 de la loi du 16 septembre 1807 a pour objet non d'établir le droit d'occupation de terrains à l'effet d'en extraire des matériaux, mais d'en régler les suites relativement à l'indemnité ; Que ce droit est établi par des lois antérieures, notamment par les arrêts du conseil du 22 juin 1706 et du 7 septembre 1755, par les lois du 12 juillet, du 28 septembre, 6 octobre 1791 et 28 pluviôse, an VIII ; Qu'il résulte de ces lois que le droit d'occupation de terrains à l'effet d'en extraire des matérieux n'est qu'un droit de dépossession temporaire;

418. Dans le cas où l'on croirait devoir distinguer pour l'allocation de l'indemnité, entre une carrière exploitée et

Qu'il résulte également de l'exposé des motifs présenté à l'appui de l'art. 55 de la loi du 16 septembre 1807, que cette disposition a été introduite, non pour déroger à la législation antérieure sur l'étendue du droit d'occupation mais seulement pour faire cesser les contestations auxquelles cette législation avait donné lieu, qui étaient exclusivement relatives au règlement de l'indemnité ; que de là il suit que ledit art. 55 est étranger à une expropriation définitive ; que c'est ce qui résulte encore de l'ensemble des dispositions de la loi du 8 mars 1810 et de la discussion du conseil d'État de France sur cette loi ;

D'où il suit qu'en adjugeant au demandeur l'exception de non-recevabilité qu'il avait opposée à la déclaration de la majoration d'indemnité formée par la défenderesse à raison de bancs de granit qu'elle prétendait se trouver dans l'un des terrains dont elle a eu à subir l'expropriation, bien que ces bancs ne fussent pas en exploitation, mais dans la circonstance où la défenderesse se chargeait d'en constater la réalité à ses frais comme à ses risques, la Cour d'appel de Bruxelles n'a contrevenu à aucune des dispositions invoquées à l'appui du pourvoi;

Par ces motifs, rejette, etc.

Bruxelles, 2 *août* 1851.

La Cour ; — Attendu qu'aux termes de l'art. 545 du C. civ., nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité, disposition qui a été consacrée comme une règle fondamentale par l'art. 11 de la Constitution belge ;

Attendu que pour être juste l'indemnité doit équivaloir à toute la perte que l'expropriation fait éprouver à celui qui la subit ; que, suivant l'art. 553 du C. civ., la propriété du sol emportant celle du dessus et du dessous, la valeur de l'un doit entrer en ligne de compte à l'égal de la valeur de l'autre, et qu'il est indifférent que l'exploitation dont l'un ou l'autre est susceptible n'eût pas été commencée ; car, s'il fallait n'avoir égard qu'à la destination actuelle de l'héritage pour estimer l'indemnité à laquelle l'expropriation donne lieu, souvent des pertes réelles demeureraient sans réparation, ce qu'il est impossible d'admettre ;

Attendu que les experts qui ont procédé en exécution de l'arrêt de cette Cour du 28 juillet 1849, ont été unanimes pour déclarer, dans leur procès-verbal du 11 février 1831, qu'en réunissant les parcelles de terrain désignées au plan terrier sous les nos 59 et 68, on pouvait aisé-

une carrière inexploitée, on est amené à se demander ce qui constitue l'état d'exploitation. M. Labye dans son

ment ouvrir une carrière sur ces parcelles, et que les bancs de pierre qui ce trouvent dans ces terrains sont susceptibles d'être exploités avantageusement ;

Attendu que l'expertise ordonnée par l'arrêt précité a été faite par trois maîtres de carrière qui, avant de se prononcer sur la possibilité ou l'impossibilité d'ouvrir une carrière sur les parcelles de terrain dont s'agit, ont visité les lieux, ont parcouru et exploré lesdites parcelles, ainsi que les carrières entre lesquelles ces parcelles se trouvent, et que c'est après avoir rempli ces devoirs préalables et fait un rapprochement entre les terrains dans lesquelles des carrières sont ouvertes et l'étendue ou contenance des parcelles de terrain appartenant à l'appelant, que les experts ont émis leur opinion qui est pleinement justifié ;

Attendu que les experts appelés à se prononcer sur la qualité de la pierre renfermée dans les parcelles nos 59 et 68, et à déclarer si les bancs qui se trouvent dans ces terrains sont susceptibles d'être exploités avantageusement, ont agi dans cette occurrence, comme des hommes d'expérience et se sont conformés aux règles de l'art et de la prudence, puisqu'il se voit de leur rapport qu'après avoir reconnu l'existence de la pierre exploitable à la profondeur de 7 mètres 55/100 dans la parcelle n° 59, et à celle de 6 mètres 10/100 dans la parcelle n° 68, profondeurs auxquelles on extrait ordinairement la pierre dure, la pierre exploitable, ils se sont assurés, par des puits qu'ils y ont fait creuser, de l'existence de bancs de pierre exploitables qu'ils ont reconnu avoir la même inclinaison, et la pierre, la même qualité que ceux exploités dans les carrières qui entourent lesdites parcelles ; que c'est donc avec raison qu'ils ont été d'avis que la pierre contenue dans ces parcelles pouvait être exploitée avantageusement ;

En ce qui touche l'indemnité :

Attendu que les experts, en prenant pour base de leur estimation la valeur de la pierre exploitable dans l'état brut où elle se trouvait à l'époque de la prise de possession par l'état des deux parcelles de terrain exproprié, et en la réunissant à la valeur vénale du terrain, laquelle a été fixée à raison de 9,000 fr. par l'arrêt précité, se sont conformés au prescrit de cet arrêt ;

Attendu que, pour déterminer la valeur de la pierre dans son état brut, les experts ont eu recours au prix des terrains de même nature qui ont été vendus à proximité des carrières de la localité, et aux conventions qui ont été passées pour l'extraction de la pierre calcaire dans les environs de Tournai, qui se trouvent, à peu de chose près, dans les mêmes conditions que ceux de Maffles ;

Traité du domaine public et des choses communes, s'exprime comme suit à l'occasion du droit de fouille :

« Attendu qu'en prenant ces considérations et faits pour base de leur évaluation, les experts ont estimé la valeur de la pierre exploitable dans lesdites parcelles dans son état brut, et à l'époque où les emprises ont été faites, à raison de 18 centimes le mètre cube, et, pour servir de basse au règlement de l'indemnité due à l'appelant, ils ont, en réunissant la valeur de la pierre exploitable à la valeur vénale du terrain, évalué l'hectare du terrain dont s'agit à raison de 36,000 fr. ;

« Mais attendu que la propriété de l'appelant n'est pas placée dans de meilleures conditions que celle du sieur de Marbais qui y touche ; que ces deux propriétés, qui sont enclavées, renferment la même qualité de pierre, dont les bancs ont la même inclinaison ; que dès lors il n'y a pas lieu d'accorder à l'appelant une indemnité supérieure à celle qui a été allouée audit sieur de Marbais par arrêt de ce siége du 28 juillet 1849 ;

« Attendu que l'indemnité qui a été accordée audit sieur de Marbais ayant été fixée à raison de 30,000 fr. l'hectare, y compris la valeur vénale du terrain, il y a lieu, dans l'espèce, d'admettre ladite somme de 30,000 fr. par hectare comme base de l'indemnité à allouer à l'appelant ;

« Attendu que les emprises que les parcelles n°s 59 et 68 ont subies, ainsi que la prohibition de faire aucune ouverture ou construction dans le rayon longeant le chemin de fer qui traverse la propriété de l'appelant, empêcheront désormais toute ouverture de carrière et toute exploitation, et entraîneront ainsi, sur toute l'étendue de ces parcelles, la perte de toute la valeur exploitable qu'elle renferme ;

« Attendu que, l'appelant ne conservant dans toute la partie qui lui reste qu'une terre labourable valant 9,000 fr. l'hectare, au lieu du terrain exploitable, qui eût valu 30,000 fr. l'hectare, il en résulte pour l'appelant un dommage que l'expropriation accasionne et qui doit lui être bonifié ;

« Attendu que les intimés ont reconnu qu'il y avait lieu d'accorder à l'appelant 10 p. c. pour frais de remploi ;

« Attendu que l'appelant, qui recevra en une fois la valeur de la pierre exploitable, tandis qu'il ne pouvait l'obtenir que partiellement et dans un nombre d'années plus ou moins éloignées, est non fondé à demander l'allocation d'une d'indemnité d'un et un quart pour cent de la somme représentant l'indemnité totale, pour perte de revenu pendant le temps nécessaire au placement de cette somme ;

« Par ces motifs etc. »

« Une carrière ne peut être réputée en exploitation dans le sens de la loi, et par suite il n'y a lieu à indemnité pour le propriétaire, à raison des extractions de matériaux qui ont été faites pour des travaux publics, qu'autant que l'exploitation a eu lieu pour le compte ou au profit du propriétaire. Ainsi, s'il s'agissait d'une carrière déjà ouverte précédemment par l'administration elle-même, ou par un entrepreneur autorisé par elle, et ensuite abandonnée, il ne pourrait y avoir lieu à indemnité en faveur du propriétaire pour la valeur des matériaux. [1]

« Mais il n'est pas nécessaire que l'exploitation, opérée par le propriétaire ou pour son compte, soit régulière et actuelle [2]; il aurait donc abandonné ses travaux depuis quelque temps que l'indemnité lui serait encore due [3]; pourvu toutefois que cet abandon ne fût pas définitif, comme dans le cas où l'exploitation aurait été suspendue par les ordres du ministre de la guerre, en vertu des servitudes militaires. [4].

« Pour que le propriétaire ait droit à la valeur des matériaux, il faut que l'exploitation de la carrière soit antérieure aux travaux pour lesquels on se propose de la faire servir [5]. Il faut même qu'il prouve que la carrière était ouverte avant l'approbation du devis des travaux [6]. Cette règle est fondée sur l'équité et elle doit servir à empêcher

[1] Cons. d'État, 13 avril 1850; S. V. C., 1850, 2-492.

[2] Cons. d'État, 21 mai 1852. Ann. P. et Ch., 1852. VI, 283.

[3] Cons. d'État, 30 nov. 1841; Ann. P. et Ch., 1841, 3-437; 21 déc. 1849, Ann. P. et Ch. XXX, 348. V. encore Cons. d'État, 13 juillet 1825; 1er mars 1826; 24 oct. 1834; 27 avril 1838 citées par M. Et. Dupont, *Traité pratique de la jurisprudence des mines*, 2 vol. in-8°, Paris, 1853, t. II, p. 246.

[4] Cons. d'Etat 21 déc. 1849. Ann. P. et Ch. XXX, 348; 21 mai 1852, Ann. P. et Ch., 1852, VI, 283.

[5] Cons. d'État, 15 juillet 1841. Ann. P. et Ch. III, 302.

[6] Cons d'État, 9 déc. 1843. Ann. P. et Ch. XII, 48.

toute fraude de la part des propriétaires. On conçoit, en effet, combien il serait préjudiciable aux entrepreneurs que les propriétaires, sachant que leur terrain est désigné par le devis pour être fouillé, y fissent eux-mêmes un semblant d'exploitation dans la vue d'être indemnisés plus largement et de se faire payer des matériaux qu'en réalité ils n'avaient jamais eu jusque là l'intention d'exploiter.

« Cette règle est aussi fondée sur le strict droit, puisque, du moment où le terrain est désigné dans le devis, comme susceptible d'être fouillé pour l'extraction des matériaux, la servitude y a pris naissance et toute exploitation de ce terrain est interdite au propriétaire. » LABYE, n° 127. Nous ne pouvons que nous rallier à cette opinion.

419. Il importe de faire observer que l'indemnité due pour l'expropriation du sol sous lequel se trouve une carrière, doit comprendre, non seulement la pierre exploitable recouverte par le sol exproprié, mais encore la valeur de toute la partie de cette carrière qui deviendrait inexploitable en raison de l'impossibilité démontrée d'y avoir un accès autre que celui qui existait par la partie emprise. Nous reviendrons sur ce point en parlant des suites dommageables de l'expropriation. V. n° 465.

420. Pour procéder rationnellement à la fixation de l'indemnité, il existe deux moyens qui ont été alternativement employés suivant les circonstances. Si la valeur de la matière exploitable, pierres, sables, argile, etc., n'a qu'une importance secondaire par rapport à celle de la superficie du sol, si encore l'exploitation n'a pas été commencée et qu'on ne puisse constater qu'elle aurait pu prendre une extension considérable, il est d'usage de ne considérer les richesses minérales que comme apportant à la propriété du sol une augmentation de sa valeur vénale.

Il serait en effet presque toujours impossible, à moins d'entreprendre des travaux dispendieux, de re-

connaître exactement la quantité et la qualité des produits et d'évaluer le bénéfice qu'en aurait donné l'exploitation. D'ailleurs, la circonstance qu'étant connus, ils n'étaient pas exploités ou ne l'étaient que sur une petite échelle, doit néccessairement faire supposer qu'ils n'avaient qu'une valeur secondaire. Il faut se placer, dans ce cas, en présence du résultat qu'aurait donné une vente faite par le propriétaire, et de l'influence qu'aurait exercée sur les amateurs, l'existence des matières exploitables. — Bruxelles 2 août 1851 ; n° 417, 21 décembre 1857. Bruxelles 4 février 1864. Liége 25 avril 1866. [1] Liége 30 avril 1866, n° 424.

1 *Bruxelles, 4 février* 1864.

La Cour ; — Attendu qu'il est reconnu au procès que la propriété de l'appelant sur laquelle s'exerce l'emprise dont il s'agit, est une terre arable qu'il cultive lui-même, de la contenance de 68 ares, renfermant de la pierre bleue, propre à être fructueusement exploitée ; que le seul point en discussion qui divise les parties, consiste à déterminer la véritable valeur de cet immeuble ;

Attendu, en droit, que l'indemnité due au propriétaire exproprié pour cause d'utilité publique, doit être juste, c'est-à-dire qu'elle doit le rendre complètement indemne de tout le préjudice qu'il éprouve comme suite directe et immédiate de l'expropriation ;

Que, pour atteindre ce but, il faut que la réparation due à l'appelant soit l'équivalent de la valeur de son terrain dans l'état où il se trouve au moment de l'expropriation en y réunissant celle de la pierre exploitable qu'il contient; Qu'à cette fin, il est encore nécessaire de remarquer pour l'appréciation des indemnités qu'il ne s'agit pas, dans l'espèce, de l'expropriation d'un établissement de carrière en activité ni de l'exploitant lui-même ou de son industrie, mais qu'elle a pour objet une terre exclusivement employée à la culture renfermant de la pierre exploitable, et un cultivateur propriétaire ;

Attendu qu'à la suite de jugements intervenus en première instance il a été successivement procédé à deux expertises, lesquelles présentent deux systèmes différents d'appréciation, qui ont eu également pour résultat d'amener une différence notable dans la fixation du chiffre des indemnités ;

Par le rapport de la première expertise en prenant pour point de comparaison les prix des biens de même nature et ayant le plus d'analogie

421. Si au contraire l'exploitation avait acquis un développement sérieux, et que l'on pût considérer que le sol

obtenus dans des ventes et particulièrement par des décisions judiciaires sur expropriation pour utilité publique, les experts ont d'un avis unanime après avoir tenu compte des différences reconnues, estimé la valeur intégrale du fonds de l'appelant, à raison de 25,000 fr. l'hectare, en déclarant la fixer à 10,000 fr. l'hectare, considérée uniquement comme terre arable,plus dans les deux cas 10 p.c.pour frais de remploi;

Par la deuxième expertise du 3 janvier 1860 les experts déterminent la valeur vénale de cette même propriété, superficie et fonds compris, savoir : deux d'entre eux à 85,645 fr. à l'hectare et la troisième à 68,189 fr. aussi à l'hectare et cela en calculant et supputant les bénéfices que l'exploitation de la pierre pourrait rapporter au propriétaire pendant tout le temps présumé nécessaire à sa complète extraction qu'ils fixent à 30 ans; ces mêmes experts admettent également l'estimation de cette propriété à 10,000 fr. à l'hectare comme terre arable et les 10 p. c. pour les frais de remploi ;

Attendu que le tribunal par son jugement du 2 février 1861 frappé d'appel, après avoir comparé et apprécié ces deux expertises, ainsi que les autres documents du procès propre à l'éclairer, à écarter la seconde expertise et à adopter la base d'appréciation suivie par les premiers experts pour déterminer la valeur vénale du fonds de l'appelant et a admis sur ce point leurs évaluations.

Attendu que les motifs et considérations donnés à l'appui de cette décision parfaitement expliqués et justifiés sont partagés par la Cour ;

Attendu que la seconde expertise est d'autant moins admissible, que les calculs et les combinaisons sur lesquels elle s'appuie sont basés sur des données éventuelles, hypothétiques, et plus ou moins conjecturales qui viennent jeter certain doute sur leur réalisation ; Que de plus ces calculs ne sont pas entièrement exacts et complets ;

Attendu en effet que ces seconds experts supposent d'abord, pour établir la somme des bénéfices présumés, que la hauteur moyenne de la pierre exploitable renfermée dans le terrain de l'appelant est de 15 mètres sans cependant avoir fait les recherches et investigations nécessaires pour s'en assurer, s'étant contentés pour justifier cette assertion de prendre pour terme de comparaison la puissance de la roche de quelques carrières de la localité, situées à de certaines distances de propriété de l'appelant ; Qu'il y a donc sur ce point de l'incertitude, d'autant plus qu'il arrive souvent que des carrières, même les plus voisines offrent de variationss et des différences notables dans la qualité et la quantité de leurs produits ;

Attendu que c'est une erreur de prétendre que la partie intimée a

n'était plus pour le propriétaire que d'une importance minime par rapport à la carrière, il faudrait procéder diffé-

elle-même reconnu cette étendue de la roche, puisque en fait, à la suite d'un enfoncement y pratiqué, mais jusqu'à la profondeur d'un mètre seulement, elle s'est bornée à déclarer qu'elle ne contestait pas l'existence ni la nature de la pierre utilement exploitable, sans toutefois en indiquer la quantité qu'elle ne connaissait pas ;

Attendu que ces mêmes experts supposent encore que, pendant 30 ans consécutifs, l'exploitation de la carrière marchera sans interruption dans les mêmes conditions de prospérité, alors cependant que divers événements et circonstances, dont ils n'ont pas suffisamment tenu compte, ne viennent que trop souvent porter atteinte à de semblables établissements ; tels sont par exemple, les accidents et variations qui affectent tous les produits, en général, et particulièrement ceux de l'espèce, les crises commerciales, la concurrence qui oblige à des réductions de prix, les pertes pour fournitures faites à des personnes devenues insolvables, etc., etc.;

Attendu, enfin, que les calculs de ces seconds experts sont encore incomplets, en ce que ceux-ci ont omis de déduire des bénéfices supposés, le préjudice à résulter de la privation de jouissance et de la dépréciation notable d'un terrain voisin appartenant à l'appelant et cela par le dépôt considérable des déblais et des débris de pierres, à provenir de carrière qui, d'après l'avis de ces experts, devra être effectué sur cette propriété ; que c'est donc avec raison que cette seconde expertise a été rejetée ;

Quant à la première :

Attendu dans l'espèce, où il ne s'agit pas de l'expropriation d'une carrière en exploitation ni d'un exploitant, que la base d'appréciation adoptée par les premiers experts et par le tribunal de prendre pour point de comparaison les prix des biens de même nature ayant le plus d'analogie obtenus par des ventes et des décisions judiciaires en matière d'expropriation, est la plus rationnelle et la plus certaine pour déterminer la juste et véritable valeur vénale du fonds de l'appelant ;

Attendu que l'estimation qui en a été portée par les premiers experts à 25,000 frs. à l'hectare et à 10,000 frs. aussi à l'hectare comme terre arable, plus 10 p. c. pour frais de remploi, laquelle a été admise par le premier juge est pleinement justifiée par les éléments d'appréciations versés au procès, et qu'elle est suffisante pour en indemniser complètement l'appelant de ce chef ; Qu'il suit de ce qui précède, que les griefs articulés contre le jugement *a quo* du 2 février 1861, sont dénués de fondement ;

remment à l'évaluation. D'une part, on recherchera, par les moyens qui seront jugés convenir, quelle est la quan-

Par ces motifs, etc.

Liége 25 avril 1866. G^de^. Cie. du Luxembourg contre Montellano.

Attendu, au fond, et en ce qui concerne les terres plastiques, qu'il y a lieu de distinguer entre celles qui renferment l'emprise et celles qui se trouvent dans la zône des francs-bords; Que, quant aux terres plastiques de la première catégorie, il est demontré tant par le bail verbal consenti le 8 juillet 1826 au profit des frères Gallet, que par les documents produits, que l'existence de ces terres, avant leur gisement dans le n° 27 du plan des travaux, était connue longtemps avant l'instance en expropriation, ce qui suffit pour justifier le droit à une indemnité ou augmentation de valeur, et, par suite, l'utilité des expertises ordonnées, sauf à en apprécier les opérations et les résultats;

Attendu à cet égard, que c'est à tort que les experts et les premiers juges ont donné aux substances souterraines, existant dans l'emprise une valeur commerciale mobilière,nette,actuellement acquise, distincte du sol, en considérant ces substances comme déjà extraites et vendues; que cette base est d'autant moins admissible que, pour leur donner cette valeur, on a dû à l'aide de travaux extraordinaires et fort coûteux descendre à une profondeur de 59 mètres 60 centimètres, et que, d'autre part les premiers juges ne se sont point prononcés sur les chances plus ou moins favorables de l'exploitation et de l'écoulement des produits;

Mais que l'on doit, au contraire, prendre pour base d'évaluation la valeur que ce terrain pris dans son ensemble, aurait pu recevoir par vente ou achat alors qu'on aurait annoncé publiquement et justifié par des pièces probantes qu'il recélait, dans l'une de ses parties, un gîte de terres plastiques de première qualité, et autres, à la profondeur de 50 à 59 mètres;

Attendu que le prix de location de l'ancienne tuilerie établie sur la parcelle dont il s'agit n'était que de 100 francs; que cette tuilerie se trouve depuis longtemps abandonnée et n'a été remplacée par aucune autre exploitation; que, d'autre part, les frais considérables que la simple contestation de la puissance du gîte a occasionnés, prouvent le peu d'importance de la matière utilement exploitable; que, d'après ces considérations, il y a lieu de réduire notablement l'indemnité allouée par les premiers juges, laquelle comprend d'ailleurs les substances souterraines existant dans les francs-bords et dont il va être question;

Attendu, quant aux terres plastiques comprises dans la zône des francs-bords que ceux-ci restent la propriété des intimés; qu'étant

tité de matière utilement exploitable, et la somme de valeur qu'elle représente; d'une autre, on évaluera quels doivent être les frais d'extraction, quelle est la quantité qui aurait pu être annuellement ou périodiquement extraite; la différence représentera le bénéfice que le propriétaire devait retirer. Seulement, eu égard aux éventualités de toute nature dont il faut tenir compte, et aussi en considération de ce que l'indemnité sera payée préalablement à la dépossession, il y aura lieu de réduire la somme totale dans une certaine proportion déterminée par la durée probable de l'exploitation, et que l'appréciation des tribunaux déterminera suivant les espèces qui lui seront soumises. Cpr. Bruxelles 4 février 1864, n° 420.

Pour donner un exemple de ce mode d'appréciation, supposons qu'une carrière en exploitation eût procuré à son propriétaire un bénéfice annuel, bien établi, de 5,000 frs. Les experts commis par le tribunal estiment qu'il reste une quantité de matières suffisante pour que le propriétaire puisse continuer à extraire, pendant dix années, les mêmes quantités que précédemment ; que néanmoins à mesure de l'avancement des travaux, l'exploitation doit devenir plus coûteuse, en sorte que le bénéfice annuel aurait commencé après six années, à décroître progressivement de mille francs pour se réduire à néant au bout de dix ans; il y aura lieu alors, à raison du paiement préalable, d'escompter les intérêts qui courent depuis le moment du paiement

frappés seulement d'une servitude légale établie dans un intérêt de police qui peut disparaître avec l'autorisation du gouvernement, la loi sur l'expropriation n'est plus applicable et, par suite, qu'aucune indemnité ne peut être réclamée de ce chef, alors surtout que rien ne tend à justifier que les anciens travaux, entrepris il y a environ 40 ans pour l'établissement d'une fabrique de tuiles, seraient encore existants et ouverts; qu'en effet l'art. 5 de la loi du 15 avril 1843 démontre clairement que, dans ces circonstances, aucune indemnité n'est due.

jusqu'à l'époque où le bénéfice aurait été successivement touché. Ainsi dix années d'intérêt sur 1,000 fr.; neuf sur 2,000 fr.; huit sur 3,000 fr.; sept sur 4,000 fr.; six sur 5,000, cinq, puis quatre, puis trois, deux, une, sur chaque 5,000 fr. restant; le tout à déduire de la somme de 40,000 frs. à réaliser dans la période de dix ans. L'indemnité préalable se réduira ainsi à 30,800 fr. si l'escompte s'est fait sur le pied de 5 p°/₀, et si d'ailleurs le juge ne voit pas, dans les circonstances particulières de la cause, un motif pour opérer une plus forte réduction.

422. Il se pourrait que l'exécution des travaux publics vînt mettre à jour une carrière ou une minière jusque là inconnue, et dont une partie se trouverait sous le sol exproprié. Le propriétaire aurait-il droit à les faire comprendre dans l'indemnité ou à en réclamer une spéciale de ce chef? Nous ne le pensons pas. L'exproprié doit être mis par l'indemnité dans la situation où il était auparavant, ni plus ni moins. Or sa situation était celle d'un propriétaire dont le sol n'eût pas contenu de substances minérales; on n'est pas riche de biens qu'on ignore, et, s'il eût mis l'immeuble en vente, il n'aurait retiré aucune augmentation de prix pour les matières inconnues. Ce n'est là du reste que l'application du principe que l'estimation doit se faire en raison de l'état de l'immeuble lors de l'expropriation. Arg. Liége 25 avril 1866, n° 421.

423. Occupons nous maintenant des substances minérales concessibles, à savoir : les mines proprement dites, et le minerai de fer d'alluvion qui n'est exploitable qu'à l'aide de travaux d'art. Pour bien résoudre les questions qui peuvent surgir à l'occasion de l'expropriation appliquée à ces substances, il faut distinguer deux hypothèses principales; celle où il y a concession; celle où il n'y en a pas.

424. Lorsqu'il n'y a pas concession, on admet générale-

ment que le propriétaire du sol conserve sur la mine un droit de propriété dérivant de la disposition générale de l'art. 552 c. civ.; mais ce droit est essentiellement restreint et limité par l'effet de la législation spéciale sur les mines, et les seuls avantages que le propriétaire en retire sont les suivants : Il a le droit de rechercher la mine par des travaux entrepris tant à la surface que sous le sol; il a un droit de préférence pour l'obtention de la concession; et pour le cas où la concession est octroyée à un autre, il lui est dû des redevances déterminées par l'acte de concession; enfin, il a droit d'exploiter le minerai de fer d'alluvion, tant que cette exploitation peut se faire à ciel ouvert et sans travaux d'art réguliers. — Liége 30 avril 1866. [1] Bury, *Législation des mines* nos 29 et s.

[1] *Liége*, 30 *avril* 1866.

La Cour; — Attendu que les servitudes légales établies sur les francs-bords par l'article 2 de la loi du 15 avril 1843, ne font qu'apporter à l'exercice du droit de propriété une restriction prévue par les art. 544 et 552 du code civil, et que l'établissement de ces servitudes, révocables de leur nature, ne peut être confondu avec l'expropriation ni dans le silence de la loi, donner lieu à une indemnité; qu'il ne peut y avoir aucun doute à cet égard, si l'on consulte les motifs qui ont fait admettre le § 1er de l'article 2 lequel n'existait pas dans le projet soumis à la chambre des représentants, comme aussi les discussions qui se sont élevées au sénat sur la portée de cet article, et à la suite desquelles il a été reconnu que les minières, même celles ouvertes hors du rayon et dont l'extension se trouverait arrêtée par la nouvelle loi, n'auraient point droit à une indemnité; qu'aucune distinction n'est admissible entre la position du riverain que vient grever la servitude sans qu'une emprise soit effectuée sur son fonds, et celle du propriétaire atteint dans les parcelles démembrées que lui laisse l'expropriation, l'un et l'autre supportant une charge imposée par une loi générale dans l'intérêt public; qu'il n'est fait exception par la loi que relativement aux excavations existant dans la zône des francs-bords à l'époque de l'expropriation; que le gouvernement ayant la faculté de déroger à l'interdiction de l'art. 2 par les autorisations, qu'il a déclaré, lors de la discussion de la loi de 1842, vouloir accorder aussi souvent que le permettra la sécurité

Dans quelle mesure les droits du propriétaire du sol, qui viennent d'être énumérés, doivent-ils être pris en con-

du chemin de fer, il est inadmissible qu'une telle interdiction puisse donner droit à une indemnité; qu'il y a eu lieu, par la suite, de rejeter les sommes allouées par le premier juge à raison des restrictions apportées par la servitude des francs-bords;

Attendu, en ce qui concerne les richesses minérales gisant sous les terrains empris qu'il n'est pas permis de confondre deux catégories de mines bien distinctes : 1° celles que la qualité de propriétaire donne le droit d'exploiter; 2° celles que le gouvernement s'est réservé le pouvoir de concéder; qu'aux termes de l'art. 68 de la loi du 21 avril 1810 les propriétaires exploitant les minerais de fer d'alluvion ne peuvent, dans cette exploitation, pousser des travaux réguliers par des galeries souterraines sans avoir obtenu une concession; que la portée de ces expressions est établie dans les observations présentées le 17 mars 1810, par la commission du Corps législatif, sur la proposition de laquelle le mot : *régulier*... fut ajouté aux mots *pousser des travaux*... qui figuraient dans le projet; qu'il résulte de ces observations que le législateur n'a pas entendu proscrire les petites fouilles latérales qu'un mineur fait au fond d'un puits, mais a voulu seulement exiger une concession quand il faut pousser des travaux, réguliers et en grand, par des galeries d'exploitation; que l'art 68 est resté en vigueur; bien que la concession des mines de fer soit aujourd'hui entravée en Belgique par l'exception formulée dans l'art. 1er de la loi du 2 mai 1837; que la disposition du dit article 68 est absolue et doit être suivie, alors même que le gouvernement n'a pas déclaré la mine concessible l'art 69 de la loi n'impliquant pas cette condition; que, dans l'espèce, les experts ayant rencontré les eaux en abondance à la profondeur de 15 à 18 mètres, il est clair qu'à ce niveau commence l'impossibilité d'exploiter fructueusement, sans emploi de machines d'épuisement sans les travaux réguliers et en grand par des galeries; qu'ainsi à cette limite s'arrête l'exploitation permise au propriétaire et dont la suppression donne droit à l'indemnité d'expropriation; que les mines de fer d'alluvion et autres qui peuvent se rencontrer dans l'emprise à un niveau inférieur à celui ci-dessus indiqué sont restées à la disposition de l'État, et que les intimés n'ont sur elles d'autre droit utile que celui de préférence que leur accorde l'art. 11 de la loi du 2 mai 1837, ainsi que le droit à des indemnités fixes et proportionnelles déterminées par les art. 6 et 42 de la loi du 21 avril 1810 et 9 de celle du 2 mai 1837; que quelque modique et aléatoire que soit le préjudice causé à cet égard par l'expropriation il doit être tenu compte;

sidération pour le règlement de l'indemnité? La Cour de Liége, dans l'arrêt qui précède, a basé l'indemnité à la fois sur l'existence d'une exploitation du minerai de fer d'alluvion, et sur les droits de préférence et de redevance qui appartiendraient au propriétaire si les mines avaient fait l'objet d'une exploitation concédée.

Pour ce qui concerne le minerai de fer, la doctrine de la Cour de Liége est parfaitement motivée, et l'arrêt a déterminé avec précision la période pendant laquelle l'exploitation reste légale sans concession, en limitant dans cette mesure le montant de l'indemnité. Quant à l'évaluation du chiffre, elle s'est bornée dans l'espèce à tenir compte de l'augmentation que le minerai donnait à la valeur vénale du sol, comme cela s'est fait du reste à diverses reprises en matière de carrières. — Bruxelles 2 août 1851 n° 417 et 4 février 1864 ; n° 420.

Attendu que la base adoptée par les experts pour l'évaluation de l'indemnité due au propriétaire à raison des mines doit être rejetée; qu'on ne peut allouer aux intimés le bénéfice net de toute la quantité présumée extraite des minerais dont l'existence serait constatée; mais qu'il faut, en matière d'expropriation, rechercher la valeur vénale de l'immeuble dont la mine fait partie, en tenant compte du surcroît de valeur que lui donne la richesse minérale ; qu'on ne peut appliquer au droit d'expropriation pour cause d'utilité publique la disposition de la loi du 21 avril 1810, qui ne détermine des bases d'indemnité qu'en révision d'une concession faisant obstacle à la continuation de l'exploitation des mines non concessibles ;

Attendu que l'indemnité ne devant être accordée, comme il résulte de ce qui précède qu'à raison des minerais exploitables sans concession gisant sur les emprises et des droits éventuels du propriétaire sur les mines concessibles desdites emprises, il résulte de l'expertise combinée avec les enquêtes et les autres documents du procès, qu'on peut évaluer à la somme de 6,000 francs la plus-value que la mine apporte aux parties d'immeubles expropriées, et qu'il y a lieu d'émender en ce sens le jugement dont est appel.... ;

Par ces motifs,

Mais pour le droit de recherche des mines, de préférence pour l'obtention de la concession, et surtout celui de percevoir une redevance en cas de concession donnée à des tiers, il ne nous paraît pas possible de reconnaître en principe que leur privation soit une cause d'indemnité pour le propriétaire.

Ce ne sont là que des droits purement éventuels ; on ne peut dire, avant la concession, à qui appartiendra la mine. Sera-ce à l'inventeur ou au propriétaire ; ou même ne sera-t-elle pas accordée à titre d'extension à un concessionnaire voisin ? Or, les droits éventuels ne donnent pas titre à une indemnité.

La Cour de Liége motive son arrêt en disant que : « quelque modique et *aléatoire* que soit le préjudice causé à cet égard par l'expropriation, il doit en être tenu compte au propriétaire. » Mais cette qualification d'aléatoire n'est pas exacte, c'est éventuel qu'il faut dire, et la Cour n'aurait cependant jamais été jusqu'à décider qu'une indemnité est due pour un droit purement éventuel. Il y a plus ; en tenant compte à la fois au propriétaire du droit de préférence à la concession et du droit à une redevance en cas de concession, la Cour a admis le concours de deux droits qui s'excluent, car si le droit de préférence a une valeur, c'est en raison de la concession qu'il procure ; et si la redevance est due, c'est précisément quand la concession n'est pas donnée au propriétaire.

Peut-être l'arrêt se justifie-t-il eu égard aux faits du procès, car il arrive telle circonstance où, soit le droit de préférence du propriétaire, soit le droit à une redevance, est tellement assuré, quoique futur, que toute personne qui achèterait l'immeuble exproprié, ferait entrer en ligne de compte dans le prix, l'acquisition du droit qui s'y rattache ; en ce cas, il serait juste aussi que les tribunaux prissent égard dans l'évaluation de l'indemnité ; mais en tous cas cette circonstance spéciale n'est pas signalée dans l'arrêt.

425. Il est une hypothèse encore où une indemnité pourrait être due au propriétaire, c'est celle où il aurait exécuté des travaux de recherche que l'expropriation viendrait détruire en tout ou partie. Il y aurait là, non plus privation d'un droit éventuel, mais un dommage direct et positif causé par l'expropriation, et ce dommage doit être réparé en raison, non-seulement de la dépense faite pour les travaux, mais aussi de l'utilité qu'ils avaient pour l'exploitation.

426. Au surplus, il n'arrivera presque jamais que le travail d'utilité publique qui nécessite l'expropriation occupe toute l'étendue d'un gîte exploitable ; d'un autre côté, même dans la partie emprise, il n'y a que les travaux à ciel ouvert qui soient interdits, ainsi que ceux qui se trouveraient dans le rayon indiqué à l'art. 2 § 1 de la loi du 15 avril 1843, ou ceux qui n'auraient pas la profondeur voulue sous un chemin de fer, art. 2 § 2 ; en sorte que d'ordinaire, l'octroi de concession n'en sera pas moins possible ultérieurement au profit du propriétaire, et que les travaux de recherche que lui ou d'autres, autorisés, auraient entrepris, conserveront leur valeur et leur destination.

427. Lorsque les mines ont été concédées, l'effet de l'expropriation est tout différent. L'octroi de concession fait, de la mine, une propriété distincte de celle du sol ; cette propriété est régie par des lois différentes, et soustraite à toute disposition de la part du propriétaire du sol. — Bury, *Législation des mines*, n° 30.

Il en résulte que l'expropriation du sol n'entraine pas, comme conséquence, celle de la mine concédée qu'il recouvre. Nous devons ici rectifier les termes dont nous nous sommes servi au n° 74, et qui tendraient à faire croire qu'il faut une réserve formelle dans l'acte d'utilité publique pour exclure la mine concédée de l'effet de l'expropriation du sol. Cette exclusion résultera virtuellement de ce que la

déclaration ne concerne que le sol, et par suite, pour que la mine puisse être expropriée, il faut qu'elle soit spécialement désignée dans l'acte et le plan des travaux.

La conséquence que nous tirons de la nature de la propriété de la mine n'est pas contestée. Plusieurs fois, la construction de routes ou de chemins de fer a nécessité l'expropriation de parcelles de terrain sous lesquelles se trouvaient des mines concédées, et jamais le concessionnaire ne s'est présenté pour réclamer une indemnité à titre de l'expropriation qu'il aurait subie dans la partie de la mine correspondante à la superficie expropriée. De son côté, jamais l'Etat ou tout autre expropriant n'a prétendu que l'expropriation du sol leur eût attribué une part quelconque de la propriété de la mine concédée.

428. Comment régler l'indemnité lorsque l'expropriation atteint d'une manière distincte le sol et le tréfonds.

Si le sol est seul exproprié, il faut distinguer si la mine est concédée au propriétaire de la surface ou à un tiers.

Dans ce dernier cas, l'expropriation enlève au propriétaire, outre la valeur intrinsèque du sol, le produit des redevances qu'il pouvait retirer de l'exploitation de la mine, et qui lui sont assurées par le cahier des charges de la concession. Si ces redevances avaient quelque valeur, il doit être indemnisé de la perte qu'il subit. — Conseil d'État Fr., 19 avril 1859.[1] Mais généralement cette cause de dommage est insignifiante.

1 *Cour d'État* 19 *avril* 1859.

Napoléon : Vu les lois des 21 avril 1810 et 3 mai 1841 ;

Considérant que les art. 18 et 19 de la loi de 1810 disposent que la valeur du droit à la redevance établi sur le produit de la mine au profit du propriétaire de la surface demeurera réunie à la valeur de la dite surface et sera affecté avec elle aux hypothèques des créanciers de ce propriétaire ; qu'il résulte de cette disposition que le droit à la redevance ne peut être séparé de la surface sans le consentement de ce

Remarquons que si à titre de l'exploitation de la mine, il avait été établi à la surface des travaux autorisés, des chemins, des bâtiments d'exploitation, magasins, etc., et que l'expropriation les fit disparaître, le propriétaire du sol ne pourrait considérer comme un préjudice la perte de l'indemnité du double qui lui était payé à titre de l'occupation, aux termes des art. 44 et 45 de la loi du 21 avril 1810. Cette indemnité, essentiellement limitée à la durée de l'occupation et cessant avec le dommage, n'était que précaire, et la cause venant à disparaître par suite de n'importe par quel évènement, le droit du propriétaire doit disparaître avec elle.

429. Lorsque, au contraire, le propriétaire du sol est en même temps concessionnaire de la mine, il ne subit, par l'expropriation de la surface, aucune perte quant à la propriété souterraine concédée; cette perte n'existerait que si l'exécution des travaux publics nécessitait la démolition des travaux qu'il aurait établis sur le sol pour l'exploitation de la mine. Dans ce dernier cas, il lui serait dû une indemnité égale au préjudice causé à son exploitation minière; mais c'est alors comme propriétaire de la mine et non comme propriétaire du sol qu'il aurait à règler l'indemnité, de la manière que nous allons dire.

430. L'indemnité due au concessionnaire dont la mine est expropriée en tout ou en partie, doit être déterminée en raison de la quantité de matières exploitables, de la durée et des frais de cette exploitation, et des éventualités qui y

propriétaire; que dès lors notre ministre des travaux publics a excédé ses pouvoirs en décidant que c'était avec raison que le préfet de la Loire, en désignant la propriété du sieur Marsais comme devant être cédée pour cause d'utilité publique, avait prescrit que l'expropriation ne comprendrait que la surface du terrain et ne s'étendrait pas au droit à la redevance;

Annule, etc.

étaient attachées. Cette appréciation peut présenter, en fait, d'assez grandes difficultés, et elle est essentiellement variable suivant les espèces. Aussi, ne saurait-on tracer de règles quelque peu précises. Nous nous bornons à renvoyer à ce qui a été dit sur le moyen d'évaluer les matières minérales non concessibles. V. n° 421.

Nous renouvellerons aussi l'observation faite précédemment, que l'indemnité ne devrait pas se limiter à la partie emprise, mais s'étendre à toute celle qui deviendrait inexploitable par suite de l'expropriation. V. n° 419.

431. Si l'expropriation portait sur des constructions élevées à la surface par le concessionnaire, il faudrait les évaluer en raison de leur destination industrielle, et en outre, fixer l'indemnité pour tout le préjudice que leur démolition causera à l'exploitation, ce qui dépendra des circonstances; mais en ce cas, il ne faut pas perdre de vue que la propriété du sol n'appartient pas au concessionnaire.

432. Nous avons vu qu'il dépend de l'autorité administrative, de laquelle émane l'acte déclaratif d'utilité publique, de limiter à la superficie ou au sous-sol les effets de l'expropriation; n°s 74 et s. Ce dernier cas se présente notamment, lorsqu'il s'agit de creuser des tunnels pour les voies de circulation ou, des conduits canalisés pour l'écoulement des eaux.— Cpr. Liége 9 Janvier 1862. Pas. 65. II. 161.

La valeur du sous-sol empris, lorsqu'il ne s'y trouve pas de substances exploitables, est généralement insignifiante, on peut même dire nulle, au point de vue de l'utilité qu'en retire le propriétaire. Cependant, on ne pourrait refuser de ce chef, toute indemnité; et si minime que soit le chiffre qui doit la représenter, encore faut-il qu'il soit alloué quelque chose. En France, lorsqu'on a admis que la plus-value peut entrer en compensation avec la valeur vénale et même l'absorber tout entière, les jurys ont néanmoins cru devoir accorder une indemnité de un franc pour respecter

les principes constitutionnels qui règlent l'expropriation. Il devrait en être de même en Belgique, dans le cas où l'emprise porte sur le tréfonds à une profondeur qui rend inappréciable sa valeur pour le propriétaire.

433. S'il se rencontrait dans le sous-sol une mine, une carrière, en un mot des matières exploitables, concédées ou non, mais connues lors de l'expropriation, il y aurait lieu à indemnité soit au profit du propriétaire du sol, soit au profit du concessionaire, d'après ce que nous avons dit précédemment, soit même au profit du propriétaire du sous-sol s'il y en avait un distinct. — Conseil d'État Fr., 15 avril 1857. [1]

[1] *Conseil d'État*, 15 *avril* 1857.

Napoléon, etc.

Considérant que, par contrat du 14 septembre 1851, le sr Desbordes a acquis le tréfonds de parcelles en rocaille contenant de la pierre blanche, qu'il se proposait d'exploiter, et qu'il est stipulé dans ce contrat que l'acquéreur entrera immédiatement en jouissance de cette parcelle, et en disposera comme il l'entendra à charge de ne pas toucher et de ne pas nuire aux terrains de dessus ; que la Compagnie du chemin de fer de Lyon à Genève s'est emparée d'une partie du massif de la carrière acquise par le sr Desbordes et qu'elle y construit un tunnel d'une longueur de 55 mètres sur 10 mètres de largeur et 9 mètres de hauteur ;

Considérant que le tunnel est une partie du chemin de fer; qu'ainsi une propriété du sieur Desbordes, qui a servi pour l'établir, se trouve incorporée à la voie publique et que de cette incorporation il résulte une dépossession définitive au préjudice du sr Desbordes;

Considérant que l'appréciation des indemnités dues au sr Desbordes pour la prise de possession de sa propriété par la compagnie du chemin de fer ne peut être revendiquée pour l'autorité administrative en vertu des lois du 28 pluv. an VIII et 16 septembre 1807, comme s'il s'agissait de dommages; que cette appréciation appartient aux autorités que la loi du 3 mai 1841 a chargées du règlement des indemnités en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique; que dès lors, c'est à tout que le conflit d'attributions a été élevé ;

Art. 1 : L'arrêté de conflit, est annulé.

434. Du reste, sauf les cas assez exceptionnels qui précèdent, la valeur vénale est généralement ce qu'il y a de moins important dans ces sortes d'expropriation. Ce qui peut l'être beaucoup plus, ce sont les conséquences qu'elles entraînent parfois pour la surface, lorsqu'elles en sont assez rapprochées. L'ébranlement causé au sol par l'établissement des travaux souterrains qui créent un vide sur lequel repose un poids énorme, peut déterminer des dommages considérables, surtout aux bâtiments, aux puits, etc.; ce n'est là, il est vrai, qu'une simple éventualité au moment de l'expropriation, mais elle est assez vraisemblabe pour que le propriétaire demande au tribunal et obtienne des réserves, à l'effet de pouvoir réclamer ensuite des indemnités dans le cas où le dommage se réaliserait. Nous pensons même que rien ne ferait obstacle à ce que le tribunal ordonnât, sur la réquisition du propriétaire pendant l'instance en expropriation, et avant la prise de possession, qu'il soit fait contradictoirement par des hommes de l'art un état descriptif destiné à déterminer la situation des immeubles, et qui servirait plus tard d'élément pour la détermination du dommage à résulter des travaux. L'expropriant pourrait aussi, dans son intérêt, réclamer la même mesure, surtout si le propriétaire faisait acter des réserves pour cette éventualité.

435. Si l'expropriant ou l'entrepreneur des travaux craignait, en raison du rapprochement de la superficie, de causer un dommage considérable ou de déterminer un éboulement, et qu'il pût trouver avantage à travailler à ciel ouvert, pour éviter d'avoir à payer de fortes indemnités, aurait-il le droit de poursuivre l'expropriation complète du sol et du tréfonds à la fois?

Pour résoudre cette question, il faut rappeler d'abord que l'intérêt personnel de l'expropriant ne peut jamais motiver une expropriation au-delà des termes de l'acte dé-

claratif d'utilité publique et des indications du plan des travaux. V. n° 91. Mais il arrive que dans l'intérêt d'une exécution plus économique, ou dans l'intérêt de la sécurité du propriétaire, le gouvernement laisse à l'entrepreneur ou au concessionnaire la latitude de substituer un mode d'exécution à un autre, suivant les éventualités qui se présentent à mesure de l'avancement des travaux. Ainsi, en décrétant le percement d'une galerie souterraine ou d'un tunnel, on peut prévoir le cas où il y aurait nécessité, ou du moins grand avantage à ouvrir une tranchée et à travailler à ciel ouvert, et alors l'acte déclaratif d'utilité publique, en se référant aux clauses et conditions du cahier des charges qui règle l'exécution des travaux, et qui autorise l'exécution alternative, investira par le fait l'entrepreneur ou le concessionnaire du droit d'exproprier la surface du sol et les propriétés qui le recouvrent.

C'est donc dans les termes de l'acte d'utilité publique et les conditions d'exécution qu'il prévoit, qu'on doit rechercher la solution de la question posée.

436bis. Il est bon de faire remarquer encore qu'il ne faut pas assimiler à une expropriation les dommages causés à la propriété de la superficie par l'exécution des travaux exécutés sous le sol ; ces dommages doivent être réparés d'après le droit commun, et la législation spéciale qui nous occupe ne leur est pas applicable. V. n°s 21 et suiv.

§ II. — Des dommages qui résultent de l'expropriation.

437. Quelle sorte de dommage est sujette à réparation.
438. Limite à laquelle s'arrête la réparation.
439. L'exproprié ne peut demander, à l'occasion de l'emprise d'une parcelle, une indemnité pour le dommage causé à d'autres qui sont en dehors de l'expropriation.
440. L'indemnité doit être calculée en raison du dommage, mais non pas d'après la somme nécessaire pour rétablir les lieux dans leur état primitif.
441. Le dommage éventuel n'entre pas en ligne de compte dans l'indemnité ; renvoi.

437. Nous avons exposé d'une manière générale que l'indemnité due à raison de l'expropriation comprend d'abord la valeur vénale de l'immeuble, et ensuite le dommage matériel résultant directement du fait de l'emprise et de l'exécution des travaux. Nous avons parlé de la valeur vénale ; occupons-nous maintenant du second élément de l'indemnité.

Pour que l'exproprié soit complètement indemnisé, il faut, nous l'avons vu, qu'il soit replacé après l'expropriation, autant que la chose est possible, dans les mêmes conditions où il se trouvait auparavant. En d'autres termes, étant admis que l'argent représente le dommage, le montant de l'indemnité doit équivaloir à toute la perte causée par l'expropriation. Dès lors, il faut bien le remarquer, ce n'est pas seulement le tort causé à l'immeuble pris abstractivement, qui doit être réparé, c'est encore la perte causée au propriétaire, en tant qu'elle se rattache à l'usage licite auquel l'immeuble avait été affecté : c'est donc à la fois le dommage réel et immobilier, si l'on peut ainsi parler, et ensuite le dommage personnel subi par l'exproprié qui doivent

être payés par l'expropriant. — Bruxelles, 2 août 1854. [1]

438. Mais le dommage peut s'étendre très-loin ; il sera tantôt le résultat exclusif, tantôt le résultat principal, tantôt seulement le résultat secondaire de l'expropriation. L'expropriant en doit-il indistinctement être tenu ?

On ne saurait le prétendre ; l'équité et les principes généraux du droit sont d'accord pour limiter la réparation aux suites directes de l'expropriation. Il faut qu'il y ait, entre le fait de la dépossession et celui du préjudice, un rapport immédiat de cause à effet. Ce n'est pas sans surprise que l'on voit un auteur aussi distingué que M. Chistophle, soutenir, dans son *Traité des travaux publics*, T. II p. 175, qu'il y a lieu à la réparation de tout le préjudice causé, sans distinction entre le dommage indirect ou direct, matériel, ou non. D'après lui, le système généralement suivi quant à la distinction des dommages est arbitraire, et ne repose sur aucun texte légal. Mais ce reproche tombe à faux. Les lois constitutionnelles et civiles veulent que la privation de la propriété pour cause d'utilité publique ne puisse avoir lieu sans une juste indemnité. Celui qui exproprie, contracte, de par la loi, l'obligation de réparer le dommage, c'est là un de ces engagements formés sans convention comme les prévoit l'art. 1370 C. civ.; mais cet engagement résultant d'un fait licite, n'est certainement pas plus onéreux quant à ses conséquences que celui qui résulterait d'un délit ou d'un quasi-délit. Or la réparation due pour les suites préju-

[1] *Bruxelles, 2 août* 1854.

Attendu... Qu'il est inexact de soutenir que la loi limite les indemnités dues à la valeur vénale et réelle des emprises et aux seuls dommages matériels qu'éprouve l'exproprié; que la Constitution, en décrétant que l'indemnité doit être juste, a voulu que non seulement elle comprit la valeur vénale, mais encore la réparation des différents dommages qui sont la suite immédiate et directe de l'expropriation, etc.

Cpr. Cass. Belge 11 août 1842 ; n° 371 ; Gand 22 juillet 1865 ; n° 475.

diciables dans ce cas, n'excède pas la mesure du dommage directement causé. — Sourdat, *Traité de la responsabilité.* T. I nos 42 et 105.

D'un autre côté, d'après l'article 1151 du Code civil, lors même qu'il y a eu dol dans l'inexécution d'une convention, celui qui en éprouve un préjudice ne peut réclamer « que ce qui est une suite *immédiate et directe* de l'inexécution. » Il serait donc contraire aux principes du droit et de l'équité de soutenir que le dommage qui n'est causé que d'une manière indirecte par l'expropriation, doit être pris en considération dans la fixation de l'indemnité.

439. Indépendamment des autres conséquences que nous avons à déduire de ce principe, dans l'application, il en est une qui doit être signalée dès à présent, à cause de sa généralité. C'est que le propriétaire ne peut, à raison de l'expropriation d'un immeuble, réclamer une indemnité pour le préjudice qu'il pourrait éprouver, par suite de l'établissement des travaux, dans la possession d'autres immeubles qui resteraient en dehors de l'emprise. Cette conséquence est logique, car l'indemnité n'est due que pour la dépossession, et les effets directs de cette dépossession se bornent nécessairement à l'immeuble qui en est l'objet. C'est donc à tort que les tribunaux ont parfois fait état du dommage causé à des parcelles non expropriées, en fixant l'indemnité due pour l'expropriation. Ce qui démontre encore combien ce système est contraire aux principes sur cette matière, c'est que le propriétaire, quant à ces parcelles est placé dans la même position que les autres propriétaires non expropriés; or ceux-ci n'eussent certainement pas été reçus à réclamer une indemnité pour le préjudice résultant de l'établissement des travaux, du moment qu'il n'y avait pas atteinte matérielle à l'immeuble; il en doit être de même pour l'exproprié quant aux parcelles en dehors de l'expropriation.

Du reste, il ne faut pas considérer comme parcelles distinctes de celle qui est touchée par l'expropriation, les parties restantes d'une propriété qui formait un ensemble. La division, ici, ne s'entend pas d'une simple division cadastrale, mais d'une véritable séparation matérielle qui détruit l'unité d'un ensemble préexistant.

440. Il est une seconde observation généralement applicable en ce qui concerne la réparation des dommages causés par la dépossession. C'est que l'indemnité doit être allouée eu égard à la perte réellement subie, et non pas en raison des frais qui pourraient être jugés nécessaires pour rétablir la partie restante de la propriété dans les conditions où elle était avant l'expropriation, ce qui peut être bien différent.

En matière de simple réparation de dommages, on admet généralement que l'indemnité doit comprendre les frais de réparation ou de rétablissement de la propriété. C'est ce que dit M. Christophle dans son *Traité des travaux publics* T. II, p. 373. Voici comment s'exprime cet auteur :

« Puisque l'indemnité doit comprendre tout le préjudice causé, il faut qu'elle s'élève à un chiffre suffisant pour permettre au réclamant de remettre sa propriété dans l'état où elle était avant les travaux, et de manière que la jouissance en puisse avoir lieu comme par le passé et dans les mêmes conditions.

» L'administration ne serait certainement pas quitte par le payement de la dépréciation subie, si la somme payée à ce titre était insuffisante pour payer le dommage. Je m'explique :

» Des travaux publics ont pour conséquence d'ébranler les fondations d'une maison dont la valeur antérieurement aux travaux était, je suppose de 50,000 frs. Pour réparer le dommage, il faudra dépenser 20,000 frs. L'administration pourra-t-elle dire au propriétaire : votre maison valait

50,000 frs. Aujourd'hui elle a subi une dépréciation qui en a réduit la valeur à 40,000 frs. Voici 10,000 frs, nous sommes quittes.

» Une pareille prétention ne devra pas être admise. Ce à quoi le propriétaire a droit, en effet, c'est la réparation du dommage ; ce qu'il peut exiger, c'est que les choses soient remises en l'état où étaient les travaux. Or, payer seulement la depréciation subie par l'immeuble, ce n'est pas réparer le dommage, puisqu'on le laisse subsister et qu'on ne donne pas au propriétaire le moyen de le faire disparaître. Sans doute celui-ci, en recevant une indemnité égale à la dépréciation subie par l'immeuble ne fait pas une perte sèche, puisqu'il retrouve dans l'indemnité l'équivalent de la diminution de valeur. Mais ce n'est là qu'une satisfaction insuffisante. La propriété est le droit de jouir et de disposer. Considérée sous ces divers aspects, elle doit être respectée également. Or, la jouissance d'une propriété qui a subi une détérioration matérielle considérable, ne trouve pas de compensation dans l'indemnité de dépréciation. C'est au droit de jouissance qu'il a été porté atteinte : la jouissance doit être rétablie, s'il est possible, dans les conditions mêmes où elle existait avant les travaux. »

Il semblerait au premier abord, que ce raisonnement doive s'étendre, par une application logique, à la réparation des dommages nés de l'expropriation. Cependant il n'en n'est pas ainsi ; M. Christophle reconnaît lui-même que l'indemnité dans ce dernier cas, doit se régler d'après des principes différents. En traitant la question de l'occupation pour droit de fouille, l'auteur se demande si l'administration est tenue de rétablir les lieux dans leur état primitif, quelle que soit la dépense à en résulter ; il répond à cette question affirmativement, en disant que si l'on avait occupé le terrain à la suite d'une expropriation, la réparation eût été moins étendue. « Cette situation différente des parties,

dit l'auteur, créée des droits et des obligations différentes, et il ne faut pas s'étonner que le propriétaire non dépossédé ait des droits plus étendus, et l'Etat, des obligations plus onéreuses, que s'il y avait expropriation suivant les formes légales. T. II, n° 171. — Cpr. Cass. Fr. 14 août 1855 et 23 juin 1862. V. n° 356. Liége, 26 janvier 1861. V. *Jurisp. des trib.* 1861. II. 919. Cass. B., 16 octobre 1851. V. n° 368.

Cette différence ressort également de la nature même de l'instance dans chaque hypothèse. Lorsqu'il y a dommage résultant de l'exécution de travaux sans emprise autorisée, il y a véritablement quasi-délit, il y a atteinte illégale au droit du propriétaire, puisque le droit ou l'autorisation de faire les travaux n'existe que sauf le droit des tiers ; donc ceux-ci ont le droit de demander la réparation de cette atteinte par le rétablissement des lieux dans leur état primitif, et l'administration ou l'entrepreneur doit y être condamné, abstraction faite de la considération de la dépense à supporter. Lorsqu'il y a expropriation, au contraire, le propriétaire subit la conséquence d'un fait licite pour lequel on lui doit, il est vrai, une indemnité, mais rien qu'une indemnité pécuniaire, représentative du montant de la perte réelle qu'il subit. Le rétablissement des lieux n'est d'ailleurs presque jamais possible ; il ne peut donc être imposé à l'expropriant, ni par suite la dépense nécessitée par le rétablissement. On peut citer en ce sens, un arrêt de la cour de Bruxelles du 24 juillet 1866. V. n° 389.

Il en serait différemment s'il s'agissait de frais de reconstruction qui représenteraient exactement l'indemnité d'expropriation. — Bruxelles, 27 juillet 1868. V. n° 384.

441. Rappelons enfin que l'indemnité d'expropriation n'est pas due pour les dommages éventuels qui peuvent résulter de la dépossession ou des travaux ; elle est due seulement pour les dommages actuels, ou pour les dommages futurs, mais certains, qui s'y rattachent. V. n° 337.

Ces principes nous serviront de guide dans la solution des questions pratiques que nous allons examiner, en passant en revue les conséquences les plus habituelles de l'expropriation, suivant la distinction que nous avons tracée ci-dessus.

I. — DES DOMMAGES RÉELS RÉSULTANT DE L'EXPROPRIATION.

442. Du morcellement des terres.
443. Du morcellement des maisons et bâtiments ; droit d'en requérir l'acquisition intégrale ; art. 51 de la loi du 15 septembre 1807.
444. Ce droit ne peut s'étendre par analogie. Exemples.
445. On ne peut en faire usage que jusqu'au jugement d'expropriation.
445 *bis*. En tous cas, on ne le pourrait plus après l'expertise, ni surtout en appel pour la première fois.
446. La demande d'acquisition intégrale une fois faite, ne peut plus être retirée que du consentement de l'expropriant.
447. Le propriétaire de l'immeuble partiellement empris ne peut réclamer le droit de l'art. 51 que s'il est capable, ou autorisé.
448. *Quid* lorsque l'immeuble est indivis ?
449. Ce droit n'appartient pas au locataire.
450. Ni à l'usufruitier.
451. Ni aux créanciers chirographaires ou hypothécaires de l'exproprié.
452. L'expropriant ne peut jamais réclamer l'acquisition intégrale de l'immeuble.
453. Effets de l'aliénation de la partie de l'immeuble non expropriée ; renvoi.
454. De l'indemnité due pour déclôture. Il n'en est pas dû en principe, si le terrain restant n'était pas précédemment clos.
455. Mais l'expropriant demeure responsable des suites du défaut de clôture.
456. Si la parcelle restante faisait partie d'un enclos, il faut une indemnité pour nouvelle clôture.
457. Lorsque des règlements locaux prescrivent en cas de reconstruction, l'établissement des clôtures spéciales, l'indemnité doit-elle être équivalente au coût de cet établissement ? Renvoi.
458 et 459. De l'indemnité due pour les difficultés d'accès, créées par la construction des canaux ou chemins de fer, et de l'établissement des passages et barrières.

460. Des inconvénients résultant de l'exploitation des chemins de fer pour les propriétés voisines.
461-462. L'établissement des servitudes légales ne donne pas lieu à indemnité.
463. Pas même lorsqu'elles résultent de la création des travaux publics qui nécessitent l'expropriation; arrêt de la Cour de Cassation belge du 25 juin 1845.
464. L'établissement d'une servitude légale peut cependant donner lieu à indemnité en cas d'expropriation, lorsqu'elle entraîne la suppression d'une exploitation.
465. Il en serait de même si cette suppression résultait de mesures de police équivalant à une interdiction.
466. L'art. 5 de la loi de 1843 s'applique à toute exploitation existant au moment de la station du chemin de fer.
467. Des règlements et charges locales pour les reconstructions sur les terrains partiellement expropriés. Leur application ne donne pas lieu à indemnité.
468. De la taxe sur les bâtisses.
469. Suite.
470. Des autres dommages causés à la propriété restante par l'exécution des travaux.

442. Parmi les dommages réels résultant de l'expropriation se présente d'abord le morcellement des propriétés. Il est bien rare, en effet, que l'exécution des travaux d'utilité publique nécessite l'expropriation intégrale d'une parcelle de terrain ; presque toujours, l'emprise n'est que partielle. Sans doute, il se peut que le morcellement s'opère dans des conditions telles qu'il n'en résulte aucun préjudice, et alors il n'en sera dû aucune indemnité ; mais c'est là une exception. — Gand, 23 juin 1853[1].

[1] *Gand, 23 juin* 1853. Conforme à la notice suivante :

Il n'y a lieu d'allouer aucune indemnité pour dépréciation résultant du morcellement d'une propriété, alors qu'il n'en résulte pas de graves difficultés pour l'exploitation, et que la dépréciation est compensée par les avantages qui naissent de l'établissement d'une station de chemin de fer à proximité.

Les effets dommageables du morcellement sont très-variés. Ainsi l'exploitation d'une terre ou même d'un ensemble de terres devient plus difficile ; les communications sont coupées ou détournées ; les parties restantes reçoivent une configuration irrégulière et moins favorable à la culture, ou sont rendues trop exigues pour leur destination ; les dépendances d'agrément ou d'utilité cesseront d'être en rapport avec l'habitation ; une propriété peut même subir une dépréciation par la simple perte de l'avantage qu'elle retirait de son unité ; enfin, il est une série nombreuse d'inconvénients qui causent des dommages matériels en diminuant la valeur du restant de l'immeuble, et dont il devra être tenu compte dans le calcul de l'indemnité.

Il ne serait pas facultatif à l'expropriant de faire cesser le dommage, en réclamant l'acquisition du surplus de l'emprise dépréciée. Cette acquisition, qui n'est pas autorisée par l'acte déclaratif d'utilité publique, ne peut avoir lieu que du consentement du propriétaire. Seulement, le juge aura à prendre cette offre et le refus en considération, dans l'appréciation qu'il fera de l'indemnité.

443. Lorsque l'expropriation porte sur un bâtiment dont une partie seulement est nécessaire à la construction des travaux, le préjudice causé à la partie restante a été considéré comme tellement grave, qu'une disposition spéciale de la loi du 16 septembre 1807 permet au propriétaire d'exiger que l'expropriant acquière le bâtiment tout entier. L'art. 51 de cette loi porte que, les maisons et les bâtiments dont il serait nécessaire de démolir ou de faire enlever une portion pour cause d'expropriation légalement reconnue, seront acquis en entier, si le propriétaire l'exige. » Cette disposition

Lorsqu'une voie ferrée coupe une avenue, il y a lieu d'allouer une indemnité pour les inconvénients que présente l'interruption de l'avenue lors du passage des convois, et les précautions gênantes que cet état de choses nécessite. Pas. 53, p. 360.

est restée en vigueur sous le régime actuel de l'expropriation. — Liége, 19 mai 1841. [1]

En France, elle a été reproduite par l'art. 50 de la loi du 3 mai 1841 qui dispose : « Les bâtiments dont il est nécessaire d'acquérir une portion pour cause d'utilité publique seront achetés en entier, si les propriétaires le requièrent. »

Le droit de requérir l'aquisition intégrale s'applique, d'après les termes de la loi de 1807, aux *maisons et bâtiments;* sous la dénomination de *bâtiment,* il faut comprendre les magasins, hangars, granges, fournils, étables, écuries, remises, en un mot toute construction qui peut servir d'abri, n'importe les matériaux qui la composent.

[1] *C. de Liége,* 19 *mai* 1841.

« La Cour. — Y a-t-il lieu, sans avoir égard à la fin de non-recevoir opposée par le gouvernement, de lui ordonner d'acquérir en entier les bâtiments et usines, y compris le coup d'eau, appartenant à l'appelant ?

» Vu l'art. 31 de la loi du 16 septembre 1807, portant : « Les maisons » et bâtiments dont il serait nécessaire de faire démolir et d'enlever une » portion pour cause d'utilité publique légalement reconnue seront ac- » quis en entier, si le propriétaire l'exige ; »

» Attendu que l'emprise opérée par le gouvernement a pour objet une portion notable des bâtiments qui font partie de l'usine de l'appelant;

» Attendu que tous les bâtiments qui servent à l'exploitation de cette usine sont des dépendances réciproques ; qu'ils forment un ensemble, un tout indivisible, ou qui du moins n'est pas susceptible d'une division commode ;

» Attendu que, dans cet état de choses, l'appelant se trouve précisément dans le cas prévu par l'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807, et attendu qu'il a déclaré formellement vouloir user de la faculté que cet article lui accorde;

» Attendu qu'il n'y a aucun motif pour le faire déclarer déchu de son droit ; qu'il n'y a renoncé ni expressément ni tacitement ; qu'il a même dès les débats de l'instance, suffisamment annoncé sa résolution d'exercer ce droit lorsqu'il a provoqué l'expertise de toutes les parties de son usine sans exception ;

» Par ces motifs, sans avoir égard à la fin de non-recevoir opposée par l'État belge, le condamne à faire en totalité l'acquisition des bâtiments et usine de l'appelant, y compris le coup d'eau, etc. »

Il suffit qu'il y ait démolition, quelque peu importante que soit la partie atteinte par l'expropriation. « Ainsi, dit de Lalleau, si l'on devait prendre cinquante centimètres à l'extrémité d'une vaste grange, il serait certainement facile au propriétaire, par des travaux peu importants, de conserver à ce bâtiment sa destination primitive. Cependant, il pourrait obliger l'administration à acheter la totalité de cette grange. » 5me éd. T. II. n° 841.

444. Mais ce droit est, de sa nature, exceptionnel, et l'art. 51 doit être appliqué dans un sens restrictif.

Ainsi, tout d'abord, il ne s'étend pas au cas de morcellement du sol. Le texte est précis.

Il ne s'étendrait pas au cas où il n'y a pas une atteinte térielle à la construction. — Liége, 1er mars 1843. [1]

Ni au cas où il s'agirait de supprimer des moulins ou usi-

[1] *Liége, 1er mars* 1843.

« La Cour. — Y a-t-il lieu de réformer le jugement dont appel et d'ordonner une nouvelle expertise ?

» Attendu qu'aux termes de l'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807, le gouvernement ne peut être contraint à opérer l'expropriation totale d'une maison ou bâtiment que dans le cas où il faut en démolir une portion pour cause d'utilité publique ;

» Attendu, dans l'espèce, qu'aucune partie du four dont il s'agit n'entre dans l'emprise opérée pour la construction du chemin de fer ; que dès lors on ne peut contraindre le gouvernement à l'exproprier ; que tout ce qui résulte des actes de la cause, c'est que, par suite des travaux à exécuter, l'accès du four sera plus difficile, et que le terrain environnant ne suffira plus pour le dépôt du minerai ; qu'ainsi l'indemnité qui doit être allouée, doit uniquement porter sur la dépréciation résultant de ce double chef ; d'où il suit qu'il y a lieu d'ordonner une nouvelle expertise à l'effet de la déterminer ;

» Par ces motifs ; met l'appellation et ce dont est appel au néant ; Émendant, dit pour droit que, l'emprise opérée pour la construction du chemin de fer n'affectant pas le four à calciner dont il s'agit, l'État ne peut être contraint à l'acquérir ou à en payer la démolition et la reconstruction en un autre endroit, et que l'intimé n'a d'autre droit que de recevoir une indemnité pour dépréciation, etc. »

nes ou de modifier l'élévation du niveau de leurs eaux, mais sans qu'il y eût atteinte aux bâtiments sur lesquels les moulins ou usines reposent. — Cass. B. 19 décembre 1840. [1]

[1] *Cass. B.*, 19 *décembre* 1840.

» Sur le moyen dirigé contre l'arrêt du 29 juin 1839, tiré de la violation des art. 48, 49 et 51 de la loi du 16 septembre 1807, 545, 1382 et 1149 du Code civil, et 20 de la loi du 8 mars 1810 :

» Attendu que les art. 454 du Code civil, 20 de la loi du 8 mars 1810, 47 de celle du 16 septembre 1807, qui fixent les principes en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, ne soumettent l'État envers le propriétaire dépossédé qu'à une juste et préalable indemnité;

» Attendu qu'il est vrai que sous ces mots, d'après les principes du droit commun consacrés par les art. 1382 et 1149 du Code civil, l'on doit comprendre non-seulement la valeur de l'objet exproprié, mais encore la réparation du tort que l'expropriation partielle d'une propriété occasionnée à la partie restante comme de celui que des prises d'eau d'une rivière peuvent occasionner à une usine légalement établie, que d'autre part il est également certain que l'État, qui n'a besoin que d'une partie de la propriété, ne peut être forcé à prendre le tout que lorsqu'une disposition exceptionnelle et expresse le soumet à cette obligation;

» Attendu que la seule disposition de cette nature que l'on trouve est celle consignée dans l'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807, portant : « Les maisons et bâtiments dont il serait nécessaire de faire démolir ou » d'enlever une portion pour cause d'utilité publique légalement recon- » nue seront acquis en entier si le propriétaire l'exige ;

» Attendu que cette disposition, uniquement relative aux maisons et autres bâtiments dont l'expropriation entame une partie, étant exceptionnelle, ne peut recevoir d'application qu'au seul cas qu'elle prévoit ;

» Que c'est sans fondement que l'arrêt attaqué décide qu'il résulterait de la combinaison de l'art. 48 de la même loi avec l'art. 51 précité que l'obligation imposée au gouvernement ou aux concessionnaires d'acquérir la totalité du bien ne serait pas restreinte au seul cas dont parle le dernier de ces articles, mais qu'elle reviendrait encore à celui où il est question de supprimer des moulins et usines, de les déplacer, de les modifier ou de réduire l'élévation de leurs eaux, lorsque le déplacement, la modification ou la réduction, opèrent une dépréciation notable dans la valeur de l'établissement;

» Qu'il est incontestable au contraire que l'art. 51 limite au seul cas qu'il prévoit l'obligation qu'il impose, et que les termes de l'art. 48 ne peuvent davantage donner lieu à la distinction que fait l'arrêt entre le

Il ne s'applique pas non plus au cas où il s'agirait de bâtiments dépendants de la construction expropriée, mais

cas d'une dépréciation notable et celui d'une dépréciation peu importante, quand du reste l'expropriation laisse les bâtiments intacts ;

» Que l'art. 48 plaçant sur la même ligne le cas où il s'agit de supprimer ou de déplacer des usines, et celui où il n'est question que de les modifier ou même de réduire l'élévation de leurs eaux pour soumettre le gouvernement à la même obligation, c'est-à-dire, à payer le prix de l'estimation qu'il ordonne de faire, il en résulte que le législateur n'a pas entendu parler de l'estimation de toute la propriété, puisqu'il serait déraisonnable de supposer que telle aurait été son intention dans l'hypothèse d'une simple réduction dans l'élévation des eaux d'une usine quelque minime qu'elle fût, ce qui démontre que l'estimation dont il est parlé dans cet article ne doit s'entendre que de celle du préjudice ou de la moins-value causée à l'usine par l'un ou l'autre des moyens qu'il prévoit, si d'ailleurs l'établissement de l'usine est reconnu légal ;

» Qu'à la vérité, l'indemnité due de ce chef au propriétaire, devant toujours être proportionnée au tort souffert, peut, dans certains cas, être considérable, mais qu'il n'est pas moins vrai que le gouvernement ou les concessionnaires qui n'exproprient qu'une partie d'une propriété ne peuvent être forcés de la prendre en entier et d'en payer toute la valeur, s'ils ne se trouvent pas dans le cas exceptionnel prévu par l'art. 51 de la loi précitée ;

» Attendu qu'en fait, il est constant au procès, et d'ailleurs reconnu par l'arrêt attaqué, qu'aucune partie des bâtiments de l'usine des défendeurs ou de la maison du meunier n'a été comprise dans l'expropriation dont il s'agit, ni démolie pour la confection du canal de Charleroi; que les défendeurs conviennent même que leur moulin, malgré la modification notable qu'il peut avoir subie par suite des travaux exécutés par les demandeurs, a néanmoins continué de fonctionner, puisque, d'après l'arrêt attaqué, ils ont offert de laisser diminuer de la somme qui devrait leur être payée celle de 600 francs annuellement à laquelle ils disent que se trouve réduite la location de leur moulin depuis l'expropriation ;

» Que dans ces circonstances l'arrêt attaqué, en condamnant les concessionnaires, demandeurs en cassation, à acquérir tant l'usine des défendeurs que l'habitation du meunier et les propriétés en dépendantes, sur le fondement que l'expropriation des quatre parcelles de terrain dont il s'agit au procès et les prises d'eau faites à la rivière du Piéton pour alimenter le canal, auraient occasionné une dépréciation notable dans la valeur de l'établissement des défendeurs, considérée dans son en-

qui en seraient séparés matériellement. — Bruxelles 15 juillet 1854. [1]

Ni encore à des bâtiments contigus, mais sans rapport nécessaire entre eux, et dont la démolition serait sans effet sur la partie restante. — Toulouse, 22 novembre 1855. [2]

semble, a faussement interprété et en même temps violé les art. 48, 49 et 51 de la loi du 16 septembre 1807, les art. 545, 1382 et 1149 du Code civil, et l'art. 20 de la loi du 8 mars 1819;

» Par ces motifs, etc. »

[1] *Bruxelles, 15 juillet* 1854. — Arrêt confirmant un jugement du 15 août 1853 par les motifs des premiers juges ainsi conçus :

« Considérant que les cases ou loges en maçonnerie dont il s'agit, destinées à recevoir les bouteilles fabriquées à l'établissement du demandeur sont isolées de toutes autres constructions; qu'à supposer donc qu'elles puissent être considérées comme bâtiments dans le sens de l'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807, encore le défendeur ne serait-il pas fondé à conclure, comme il le fait, à ce que son établissement soit acquis en entier par les demandeurs; que l'article précité n'accorde cette faculté au propriétaire que relativement à la maison ou au bâtiment même dont partie est réellement emprise; que cela résulte de la rédaction de cette disposition et notamment de ces expressions bien claires : « sauf à l'administration publique ou aux communes à revendre les portions de bâtiments ainsi acquises, et qui ne seront pas nécessaires pour l'exécution du plan » lesquelles démontrent bien que dans l'esprit du législateur, il ne peut être question d'acquérir des bâtiments entiers dont aucune portion ne serait nécessaire à l'exécution de l'ouvrage d'utilité publique, lors même que des bâtiments voisins faisant partie d'un établissement tomberaient dans l'emprise; que quelle que puisse être l'analogie, on comprend aisément néanmoins que la loi a pu faire une différence entre les deux cas, et il serait contraire aux règles les plus élémentaires du droit d'étendre à des cas non prévus par disposition exceptionnelle exorbitante du droit commun, telle que celle qui autorise à forcer le gouvernement à acquérir les parties de sa propriété non emprise pour les travaux publics ;

» Considérant, etc. »

[2] *Toulouse, 22 novembre* 1855.

« La Cour — Attendu que l'art. 50 de la loi du 8 mai 1841, qui donne au propriétaire de bâtiments, dont une partie doit être acquise pour cause d'utilité publique, le droit de les faire acheter, doit être entendu

Cpr. Jugt. de Tournay 1er décembre 1859. Belg. jud. 1860. p. 340.

en ce sens, que si les constructions, quoique contiguës sont indépendantes l'une de l'autre, peuvent s'isoler et être séparées sans nuire à un usage qui est le même pour toutes celles à qui elles appartiennent, il doit subir l'expropriation pour la partie que réclame l'intérêt public; mais que si ces constructions sont unies et incorporées de manière à ne former qu'un tout destiné au même service, le propriétaire peut user du bénéfice que lui ouvre la loi de 1841; qu'il ne peut point, en ce cas, avoir égard au peu d'importance de la portion qu'il doit perdre relativement à celle qui lui reste; qu'il y a en effet une différence complète entre ce cas et celui que prévoit le second paragraphe de l'article invoqué;

» Qu'il faut donc rechercher s'il y a unité entre la petite construction nécessaire au chemin de fer et les autres qui dépendent de l'auberge des époux Pautard; qu'en examinant leur état intérieur, on est conduit à reconnaître qu'elles sont liées ensemble, et mises en rapport par les communications qui font pénétrer aisément de l'une dans l'autre; que ce sont les mêmes bâtiments divisés en trois compartiments; que le plus petit forme une troisième écurie, comme il y en a une première et une seconde dans les deux autres; qu'ils servent donc tous à la même destination; qu'on ne peut pas en distraire une sans déranger les agencements de l'établissement auquel elles sont affectées; que l'étable dont il s'agit complète les deux précédentes; puisqu'elle comprend un puits utile pour les animaux qui sont renfermés dans les trois; qu'il y a aussi une buanderie nécessaire dans une auberge;

» Que l'on se prévaut, il est vrai, de la forme du toit, de l'état des murs pour soutenir que la petite écurie a été construite après les deux autres dont elle forme l'extrémité; qu'alors même qu'il ne faudrait pas admettre, comme le prétend l'intimé, que la toiture a dû affecter l'inclinaison en sens inverse de la précédente, à cause de l'obstacle que présentait la montagne, il serait sans importance que la construction ait eu lieu à des époques différentes; qu'elle n'aurait été faite en ce cas que pour pourvoir à des besoins qui se seraient manifestés; qu'elle a une origine de longtemps antérieure à la cause de l'expropriation; qu'elle ne fait qu'un corps avec celles qui existaient antérieurement; que cette incorporation, par suite même de l'unité qu'elle a formée dans les bâtiments, a créé en faveur du propriétaire un droit que le tribunal a eu raison de consacrer; — Que l'appel est donc mal fondé... — Par ces motifs, etc. »

N. B. — Cette décision est de tout point applicable à la législation de 1807. L'art. 50 de la loi du 3 mai 1841, invoqué dans l'espèce, jugée par

Il en serait autrement s'il y avait contiguité telle que les deux bâtiments ne forment qu'un ensemble affecté au même usage ; en ce cas l'acquisition pourrait être exigée nonobstant la circonstance que les deux constructions auraient été faites successivement et à un intervalle plus ou moins éloigné. — Toulouse, 22 novembre 1855. V. ci-dessus.

Nous croyons qu'il faut décider encore, par suite de l'interprétation restrictive des termes de l'art. 51, que l'acquisition de la partie des maisons et bâtiments non atteinte par l'expropriation, ne comprend pas celle du sol sur lequel ils reposent.

445. Bien que la loi de 1807 n'ait pas déterminé le délai endéans lequel la réquisition à fin d'expropriation intégrale doit être faite, l'exercice du droit accordé au propriétaire par l'art. 51 n'est cependant pas illimité. Il résulte de l'économie de la loi de 1835 que la réquisition doit précéder le jugement qui prononce l'accomplissement des formalités prescrites ; car c'est ce jugement qui fixe d'une manière définitive la position des parties par rapport au règlement de l'indemnité ; c'est également celui qui sert de point de départ pour le règlement des droits des tiers intéressés, et dont la transcription leur fait connaître l'effet produit sur l'immeuble par l'expropriation, et les conséquences qui s'y rattachent. L'instance qui précède ce jugement, est ce que l'ont peut appeler la période immobilière de la procédure ;

la Cour de Toulouse, porte : *Les bâtiments dont il est nécessaire d'acquérir une portion pour cause d'utilité publique seront achetés en entier si les propriétaires le requièrent*, par une déclaration formelle adressée au magistrat directeur du jury dans les délais énoncés aux art. 24 et 27.

L'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807 dit : *Les maisons et bâtiments dont il serait nécessaire de démolir et d'enlever une portion pour cause d'utilité publique légalement reconnue, seront acquis en entier si le propriétaire l'exige.* — A part une légère différence de rédaction, les deux dispositions sont les mêmes.

ce qui suit n'est plus que le règlement pécuniaire de la situation créée par l'expropriation. Les experts ont reçu leur mission par ce jugement et l'exercent dans les termes de son dispositif. Toute cette procédure serait évidemment bouleversée par l'introduction d'un nouveau débat sur le droit immobilier de l'art. 51.

Sans doute, il arrive parfois qu'après le jugement d'expropriation les parties se mettent d'accord pour la cession d'une partie des immeubles que n'atteint pas directement l'expropriation, et cette convention est relatée dans le jugement d'indemnité qui la rend authentique; mais on ne saurait assimiler cette cession volontaire que le juge n'a qu'à entériner, à une cession forcée qui peut être contestée, et qui nécessitera une décision distincte.

Si l'on n'arrête pas l'exercice du droit de requérir l'acquisition intégrale à l'instance immobilière, il devient impossible de déterminer une autre limite, et il faudrait admettre que la réquisition peut encore se produire pendant et après l'expertise, et même jusqu'au jugement sur l'indemnité. Or il y aurait à cela un double inconvénient : d'abord celui de retarder par un débat nouveau, peut-être aussi par un supplément d'expertise qui devra être ordonné, la fixation de l'indemnité et par conséquent la prise de possession toujours considérée comme urgente; ensuite, de placer l'exproprié dans cette situation peu équitable pour l'expropriant, d'attendre le résultat de l'expertise pour apprécier s'il a, ou non, avantage à user de la faculté accordée par l'art. 51. Ce qui a motivé cette disposition, c'est la pensée que le dommage causé au restant du bâtiment peut être si important, qu'il ne suffit pas d'une simple indemnité de dépréciation pour le couvrir. Mais cette conséquence de l'expropriation est visible avant l'expertise, et on ne conçoit pas que le résultat des chiffres puisse modifier l'appréciation du fait par l'exproprié.

445 *bis*. En tous cas si l'on admettait que le droit conféré par l'art. 51 n'est pas éteint par la prononciation du jugement d'expropriation, il résulte de ce qui vient d'être dit que l'on ne pourrait aller jusqu'à le maintenir après l'expertise. A plus forte raison ne pourrait-on l'exercer pour la première fois en appel ; ce serait une demande nouvelle.

446. Une fois que le propriétaire a fait usage du droit de requérir l'acquisition intégrale, il ne peut plus retirer sa demande, si ce n'est du consentement de l'expropriant. C'est le cas d'appliquer l'adage, *electa una via, non datur recursus ad alteram ;* le choix de l'un des termes d'une alternative, exclut le retour à l'autre. — V. de Lalleau, T. II, n° 848.

Le tribunal de Liége a décidé que l'exproprié qui avait demandé l'acquisition lors de l'expertise, en usant d'une réserve qu'il avait faite à cette fin, sans contradiction de la part de l'expropriant, dans ses conclusions sur l'instance en expropriation, ne pouvait plus retirer ensuite cette demande.

D'après ce que nous avons exposé ci-dessus, cette question n'aurait pas pu naître si l'expropriant avait refusé de consentir les réserves, en obligeant le propriétaire à se prononcer avant le jugement. Mais il semble qu'au contraire, dans l'espèce, l'expropriant désirait l'acquisition intégrale, car tout en refusant de se prononcer sur la question de principe, il a déclaré ne pas s'opposer à la demande de l'exproprié. Cette déclaration a été envisagée par le juge comme une acceptation, formant contrat judiciaire, et c'est par cette considération qu'il a refusé à l'exproprié le retrait de sa demande. — Jugt. Liége, 24 décembre 1859. *Jurisp. des trib.* 1859-1860, p. 916.

Du reste, c'est là une décision d'espèce ; sans doute, l'acceptation formelle de l'expropriant rendait impossible le retrait de la demande d'acquisition ; mais nous ne saurions

subordonner à cette acceptation le droit de rétracter la demande.

447. Le propriétaire qui requiert l'acquisition intégrale doit être capable de ses droits, car il s'agit ici d'une aliénation volontaire. S'il ne l'est pas, la demande doit être faite par son représentant légal, dûment autorisé. — Liége, 5 mars 1846.[1]

Ainsi, lorsque le propriétaire est mineur, c'est son tuteur qui, après une délibération du conseil de famille homologuée, fera la réquisition ; de même pour un interdit, etc.

Si l'immeuble appartient à une femme mariée, il faut, outre le consentement de celle-ci à l'aliénation, l'autorisation du mari. — De Lalleau II, n° 844.

Les communes et les établissements publics doivent également être autorisés d'après les règles administratives.

448. Lorsque le bâtiment partiellement atteint par l'expropriation appartient à plusieurs propriétaires indivis, l'expropriant est-il tenu de l'acquérir à la demande d'un

[1] *Liége, 5 mars* 1846.

Considérant que les intimés ne possèdent que la nue-propriété, et les 2/3 de l'hôtel Cathias à Arlon, et que l'intimé en a l'usufruit, que l'autre tiers ne veut pas en faire l'abandon ni s'associer à la prétention des appelants ;

Considérant que la ville intéressée ne peut être forcée d'acquérir la part indivise de l'un des propriétaires ; qu'elle ne serait tenue de comprendre dans son emprise ledit hôtel avec ses dépendances, que dans le cas où les communistes l'exigeraient en vertu de l'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807 et qu'ils seraient d'accord entre eux sur l'exercice du droit conféré par cet article ;

Considérant d'ailleurs, que l'aliénation provoquée ayant pour objet des immeubles devrait être autorisée par le conseil de famille et le juge en ce qui concerne les enfants Cassal mineurs et interdits ; que cette autorisation est d'autant plus nécessaire que les biens sont susceptibles d'acquérir une augmentation de valeur par l'exécution des travaux projetés par la ville ;

Par ces motifs, etc.

ou de plusieurs des propriétaires, nonobstant le refus des autres ? Non. Le texte de la loi n'admet pas une pareille extension. Les mots « seront acquis *en entier*, si *le propriétaire* l'exige », prouvent qu'il ne s'agit pas à l'art. 51 de l'acquisition d'une part, d'une quotité, d'un droit incorporel de copropriété, mais bien de l'acquisition de la totalité des bâtiments. On conçoit, en effet, que tout en substituant à une indemnité de dépréciation, le payement du prix de la partie restante du bâtiment, le législateur n'ait pas néanmoins entendu placer l'expropriant dans la situation difficile d'une indivision avec des tiers. — Liége, 5 mars 1846, v. ci-dessus. Cpr. jugt. de Liége 23 février 1860. *Jurisp. des trib.* 1859-1860, p. 921.

449. On s'est demandé si le locataire, l'usufruitier, ou d'autres ayants-droit sur l'immeuble, pourraient user de la faculté de requérir l'expropriation intégrale.

Il semble que la question puisse à peine être discutée en présence des termes de la loi, qui parle exclusivement du propriétaire. Cependant des solutions différentes ont été données par la jurisprudence. Nous devons donc nous y arrêter quelques instants.

Parlons d'abord du locataire :

La Cour de Paris a jugé, le 6 mai 1854, que le locataire, dans le cas d'expropriation partielle d'un bâtiment, avait le droit d'exiger l'expropriation entière des lieux qu'il occupe, et cela même quand le propriétaire n'userait pas du droit de requérir l'expropriation intégrale. Nous pensons que cette décision ne saurait être approuvée. Nous ne saurions mieux le démontrer qu'en rapportant les arguments dont l'annotateur de l'arrêt, M. Cabantous, se sert pour le combattre.

« Le texte de la loi, dit ce savant professeur, est contraire à la prétention du locataire. C'est au propriétaire nominativement et non au locataire qu'est accordée la faculté que

confère l'art. 50 de la loi du 3 mai 1841 (art. 51, loi du 16 septembre 1807).

» Et ce qui prouve que c'est avec intention que le législateur a omis de comprendre le locataire dans cette disposition, c'est qu'il n'a pas manqué de mentionner les propriétaires et *autres intéressés* dans les dispositions qu'il voulait leur rendre communes, comme on le voit notamment dans les art. 23 et 24 de la loi précitée.

» Il ne s'agit pas ici d'un de ces droits qu'il est permis d'exercer par cela seul que l'usage n'en est pas expressément interdit, mais bien d'une faculté exceptionnelle qui ne peut être autorisée qu'en vertu d'un texte formel. Ce texte, qui existe pour le propriétaire, fait absolument défaut pour le locataire ; d'où la conséquence que celui-ci est sans qualité pour exiger la dépossession entière de son bail, partiellement atteint par l'expropriation.

» Ce raisonnement semble suffire pour trancher la question contre le locataire, mais afin de lui donner encore plus de force, nous démontrerons que l'esprit de la loi est ici parfaitement d'accord avec sa lettre, et que ce droit refusé au locataire, n'aurait dû lui être donné qu'au mépris des principes, et au prix des plus graves difficultés pratiques.

» Pour justifier l'assimilation du locataire aux propriétaires, quant au droit d'exiger l'expropriation entière des lieux loués, il ne suffit pas de dire, avec le jugement et l'arrêt rendu dans l'espèce, que les locataires ont des droits distincts de ceux des propriétaires ; que les uns et les autres peuvent également réclamer une indemnité distincte et particulière. Cela est parfaitement vrai ; mais il ne s'ensuit nullement que les locataires doivent, comme les propriétaires, avoir le droit d'exiger l'acquisition totale des bâtiments frappés d'expropriation partielle. Pour que les locataires usent de ce droit, il faudrait que l'exercice en fût compatible, de leur part, avec la faculté d'option réservée

aux propriétaires. Or, il n'est pas difficile d'établir que ces deux termes sont tout à fait inconciliables. Si l'on prétend que la demande d'expropriation totale formée par le locataire, devra entraîner l'acquisition entière de la propriété, on subordonne la volonté du propriétaire à celle du locataire et loin de maintenir l'indépendance mutuelle de leurs droits, on détruit l'un au profit de l'autre. Si, pour échapper à cette exorbitante conséquence, on ne donne d'effet à la demande du locataire que par rapport au bail, laissant au propriétaire toute la portion de ses bâtiments non affectés aux travaux, on ne lui en impose pas moins, ou la résiliation du bail, ou l'administration pour le locataire, suivant le système qu'on adoptera sur la portée légale de l'expropriation totale du bail; et cela, sans aucun motif d'utilité publique, en dehors de toute considération d'intérêt général, et uniquement pour donner satisfaction à une prétention privée du locataire.

» Comme on le voit, il est impossible de reconnaître au locataire la faculté que l'art. 50 de la loi du 3 mai 1841 accorde au propriétaire, sans détruire ou compromettre le droit de celui-ci. Et telle est sans doute la raison pour laquelle le législateur n'a conféré cette faculté qu'au propriétaire seul, la refusant virtuellement au locataire par son silence même. Remarquons en effet, qu'à la différence du locataire qui ne pourrait exiger l'expropriation totale de son bail qu'au détriment des droits du propriétaire, le propriétaire qui requiert l'acquisition entière de sa propriété ne porte ni directement ni indirectement aucun préjudice aux droits du locataire, celui-ci ayant l'option entre la continuation ou la cessation de son bail, sauf indemnité dans les deux cas, ainsi que nous l'avons dit plus haut. »

450. Lorsque le bâtiment partiellement atteint par l'expropriation est grevé d'un usufruit, le propriétaire

doit-il s'entendre avec l'usufruitier pour l'exercice du droit d'en requérir l'acquisition intégrale?

MM. de Lalleau et Jousselin répondent à cette question d'une manière affirmative; T. II, p. 845; M. Dalloz, au contraire, d'une manière négative: v° Expropriation n° 738. Nous partageons la manière de voir de ce dernier auteur.

Constatons d'abord que la loi étant muette sur le droit de l'usufruitier de requérir l'acquisition intégrale, il faut décider, par les mêmes motifs que ceux qui viennent d'être déduits pour le locataire, que ce droit ne lui appartient pas. Il y aurait véritablement contradiction à admettre une opinion différente sur les droits de l'un et l'autre de ces intéressés. V. Dufour, n° 189; Herson, n° 284. Or, si l'usufruitier ne peut requérir en son nom l'expropriation intégrale, on ne conçoit pas comment il serait recevable à s'opposer à l'exercice du droit du propriétaire. Comme le dit Dalloz, ce droit spécial est absolument conféré au propriétaire; il l'est sans aucune réserve au profit des ayants-droit sur l'immeuble, du moins ces réserves n'existent pas dans les lois d'expropriation. On ne pourrait davantage déduire des règles du droit commun une restriction qui ne se rencontre pas pour le cas de vente volontaire; car le nu-propriétaire est libre d'aliéner l'immeuble sans le concours de l'usufruitier, sauf à ce dernier à conserver sa jouissance, ce qui arrivera aussi dans le cas de l'art. 51 de la loi de 1807. Il n'y a donc aucun motif de faire intervenir l'usufruitier dans l'exercice du droit de réquisition intégrale.

451. Les créanciers chirographaires ou hypothécaires de l'exproprié pourraient-ils paraliser le droit de leur débiteur ou le contraindre à l'exercer? Non.

En ce qui concerne les créanciers chirographaires, ils ne sont admis à faire annuler les actes posés par le débiteur

que pour autant qu'ils seraient faits en fraude de leurs droits ; art. 1167, C. civ. Or, la réquisition à fin d'expropriation intégrale ne peut leur porter préjudice, puisque le prix de l'aliénation retombe dans le patrimoine du débiteur.

Quant à exercer ce droit en son nom aux termes de l'art. 1166 C. civ., ils ne le pourraient pas davantage, et pour le même motif. D'ailleurs, cet article ne va pas jusqu'à donner aux créanciers le droit général d'aliéner les immeubles de leur débiteur ; cette aliénation ne peut avoir lieu à leur requête, que dans les cas et de la manière déterminés par la loi.

Les mêmes considérations s'appliquent aux créanciers hypothécaires. Ceux-ci sont également sans intérêt, car, en cas d'aliénation, le prix leur est dévolu par voie de distribution de l'indemnité consignée ; et en cas de non aliénation, ils conservent leurs sûretés sur l'immeuble.

452. Terminons ce qui concerne l'art. 51 en faisant observer qu'il ne dépend jamais de l'expropriant d'obliger l'exproprié à céder la totalité de l'immeuble ; c'est un droit qui n'appartient qu'à ce dernier. Le texte limitatif de l'article le démontre clairement.

453. Nous avons examiné précédemment l'effet de l'aliénation de la partie de l'immeuble non expropriée, quant aux droits des tiers ; nous n'avons pas à revenir sur ce point. V. n°s 271 et 283.

454. Indépendamment du morcellement, l'expropriation d'une partie d'un immeuble entraîne encore d'autres conséquences préjudiciables pour le restant, au point de vue du voisinage des travaux publics et de l'usage auquel ils sont destinés.

Nous citerons d'abord la déclôture. Nous nous sommes occupés précédemment du payement de la valeur des clôtures détruites par l'expropriation et des offres de l'expro-

priant pour en substituer d'autres. V. n° 404. Mais lorsque l'établissement de travaux publics tels qu'un chemin de fer, une route ou un canal, le long d'une parcelle, livre celle-ci à un accès banal, le propriétaire a-t-il droit à une indemnité de ce chef, indemnité calculée à raison des frais d'une clôture à planter ou à construire ? La Cour de Bruxelles a décidé la négative, et avec raison, lorsqu'il s'agit d'une propriété qui n'était pas clôturée avant l'expropriation. « Attendu, dit la Cour, que la propriété des intimés, traversée en déblai par la voie ferrée n'était pas close; que c'est une terre labourable, purement agricole, cultivée et exploitée avec la même facilité qu'auparavant ; qu'il ne s'agit donc pas d'accorder une indemnité pour le rétablissement d'une clôture enlevée par l'expropriation puisqu'il n'en existait pas. » L'exproprié alléguait cependant le danger que présente le voisinage de la voie ferrée pour le bétail qui pourrait y causer des accidents ; mais la Cour a répondu « que la dépréciation alléguée ne repose, d'après l'état des lieux, que sur des événements qui pourraient survenir ; qu'il est de principe qu'une indemnité basée, comme dans l'espèce, sur des accidents possibles et qui ne se sont pas même réalisés depuis quatre ans, ne repose que sur de simples éventualités qui ne peuvent légitimer une demande d'indemnité préalable, puisque le prétendu dommage n'est ni actuel ni certain ; que l'on ne peut être tenu à réparer un tort non existant et qui peut-être n'existera jamais; que ce n'est qu'en présence d'un accident arrivé, d'un dommage éprouvé qu'une semblable demande pourra se produire, et en ce cas l'indemnité ne sera plus due à titre de l'expropriation, mais bien en vertu des principes établis par les art. 1382 et 1383 du Code civil. » Bruxelles 6 janvier 1868. V. n° 373.

455. Si l'expropriant n'est pas tenu à payer une indemnité pour l'établissement d'une clôture lorsqu'il n'en exis-

tait pas lors de l'expropriation, il lui incombe néanmoins de prendre les mesures nécessaires pour prévenir les accidents qui pourraient résulter de la libre circulation. C'est ce que la Cour de Gand a décidé le 26 janvier 1860, à l'occasion de la demande de dommages intérêts faite par un voyageur pour une blessure reçue par suite du déraillement d'un train. Il était prouvé en fait que le déraillement était dû à la présence d'une vache sur la voie. La Compagnie du chemin de fer prétendait que si elle était tenue à des dommages, le propriétaire de la vache y était tenu solidairement aussi, parce qu'il avait laissé le troupeau paître sans surveillance dans une prairie contigüe au chemin de fer et non clôturée. Mais la Cour n'a pas admis ce système; elle a considéré que l'établissement du chemin de fer au milieu de pâturages où la coutume était de laisser paître les bestiaux sans gardiens, nuit et jour, pendant une grande partie de l'année, obligeait les concessionnaires ou les exploitants du chemin de fer à un redoublement de précautions pour la sécurité de la voie, et que c'était à eux qu'incombaient les mesures de surveillance et de protection à prendre, en raison de la situation qu'ils créaient à charge des propriétaires [1].

[1] *Gand, 26 janvier 1860.*

La Cour ; Sur l'appel principal :

Attendu que l'appelant, non seulement dénie qu'au moment du malheureux accident dont l'intimé Burggraeve a été victime, au convoi du chemin de fer d'Anvers à Gand, l'appelant était propriétaire de la vache qui a occasionné cet accident, mais qu'en outre, il soutient qu'alors même qu'il serait prouvé que cette vache était sa propriété, il ne serait pas responsable du dommage qui en est résulté pour le dit intimé Burggraeve, mais que cette responsabilité devait peser exclusivement sur la compagnie de chemin de fer, autre intimée en cause ; que si le soutènement était fondé, toute preuve de la propriété de la vache, dans le chef de l'appelant, serait inutile et superflue ; qu'il faut donc, avant tout, décider la question de responsabilité de l'appelant, dans l'hypothèse où la vache lui aurait appartenu ;

Il en serait de même si une clôture établie par l'expropriant était insuffisante pour empêcher l'envahissement de la voie. Mais la décision devrait être différente et la responsabilité pèserait sur le propriétaire, si, ayant reçu une

Et attendu, sur cette question, qu'il résulte du plan des lieux que le théâtre de la catastrophe du 16 août 1856, dont il s'agit ici, dressé par l'ingénieur du cadastre Gérard, que le pays traversé par la voie ferrée se compose presqu'exclusivement de prairies spécialement destinées à l'élève du bétail;... qu'il est, en effet, connu de chacun que, dans les contrées qui se livrent à l'élève du bétail, les bestiaux restent à la prairie une grande partie de l'année, nuit et jour, et sans gardiens;

Attendu que la Compagnie, en venant établir son chemin de fer dans une telle contrée, assumait l'obligation d'entourer cet établissement dangereux de toutes les précautions que commandait l'état du lieu, et que dictait la prudence, même la plus vulgaire; que certes, ce n'était pas aux propriétaires avoisinants, que la Compagnie était venue troubler dans l'exercice de leur industrie, mais à la Compagnie elle-même qui avait créé la situation dans un esprit de lucre, à veiller à la sécurité publique, gravement compromise par les dangers qu'offrait la nouvelle industrie de la Compagnie, établie dans de telles conditions;

Que néanmoins, etc. (en fait on constate le défaut de clôture).

Attendu qu'en présence de toutes les circonstances, la Compagnie a mauvaise grace de vouloir charger le propriétaire de la vache de toute la responsabilité du dommage, comme si lui seul était en faute, 1° pour ne pas avoir gardé sa vache et l'avoir laissée à l'abandon; 2° pour ne pas avoir clôturé lui-même sa prairie;

Qu'en ce qui concerne le premier point, on ne peut, d'après ce qui a été dit ci-dessus, considérer comme abandonnés les bestiaux qui paissent dans les prairies destinées à l'élève du bétail, et qui y restent une partie de l'année, nuit et jour, et sans gardiens, les fossés dont la largeur et la profondeur sont prescrites par l'usage des lieux y étant une sauvegarde suffisante; que ces bestiaux, bien que non gardés n'y peuvent pas plus être censés abandonnés que les vaches dans leur étable:

Attendu, en ce qui touche le second point, qu'il est à remarquer que la prairie de l'appelant dont la vache se serait échappée, touche à la voie ferrée dont elle n'est séparée que par un fossé reconnu insuffisant pour servir de clôture; qu'avant comme après l'accident du 17 août 1856, l'appelant a voulu, à ses frais, donner à ce fossé la largeur et la profondeur exigée par les règlements ou usages des lieux, et telles qu'avait le fossé qui bordait sa propriété, avant l'établissement du

indemnité pour clôture, il n'avait pas fait cette clôture dans des conditions de bonne défensabilité. A ce point de vue, l'exproprié a toujours intérêt à laisser à l'expropriant le soin de clore le long de la voie.

Du reste, la circonstance de l'expropriation n'amène aucune modification aux principes du droit commun en matière de faute et de responsabilité; elle n'a d'influence que pour l'appréciation des faits, et pour l'interprétation des obligations respectives des parties, résultant du jugement ou de l'accord amiable intervenu entre elles.

chemin de fer; mais que la Compagnie avoue s'être constamment opposée à l'approfondissement de ce fossé jusqu'à la tourbe, qu'on rencontre dans cet endroit, à un mètre de profondeur, pour un motif, dit-elle, de sécurité publique et pour la conservation de sa voie, dont l'affaissement était à craindre par suite de cet approfondissement;

Attendu qu'en supposant ce motif fondé et suffisant pour donner le droit à la Compagnie de faire pareille opposition et défense, il ne fait que rendre plus rigoureuse l'obligation où elle était de donner à son chemin une autre clôture quelconque, pouvant servir de barrière aux bestiaux de la prairie de l'appelant; qu'en présence des efforts inutiles de l'appelant pour se procurer une clôture suffisante, la Compagnie, en maintenant forcément cet état insuffisant de clôture, a assumé sur elle toute la responsabilité des suites qu'il pouvait engendrer; d'où suit que, si la Compagnie doit répondre du dommage qu'elle a causé à l'intimé Burggraeve, par sa faute et néligence, il n'en saurait être de même de l'appelant, qui n'a aucune faute à s'imputer, et que le premier juge, en déclarant l'appelant, solidairement avec la Compagnie, responsable du dommage essuyé par l'intimé Burggraeve, à la suite de l'accident arrivé le 17 août 1856, au lieu de déclarer cet intimé non recevable ni fondé dans sa demande à l'égard de l'appelant, a infligé grief à ce dernier;

Quant à l'appel incident, interjeté à la barre par la Compagnie;

Attendu qu'il résulte des considérations qui précèdent que la demande en garantie formée par elle contre l'appelant principal est dénuée de tout fondement, et que le premier juge, en lui abjugeant cette demande, ne lui a point infligé de grief.

Par ces motifs, etc.

456. Si la parcelle emprise formait un enclos avant l'expropriation, la nécessité de d'une nouvelle clôture ne saurait être mise en question, et l'on ne pourrait refuser une indemnité du chef de son établissement, par la considération que celle qui existait antérieurement aurait été payée à sa valeur vénale. Ce que l'on a payé pour l'ancienne, c'est la valeur intrinsèque des objets dont elle se composait ; briques, pierres, bois, fer, etc. Ce que l'on alloue au propriétaire pour couvrir le dommage résultant de la déclôture, ce sont les frais nécessaires pour faire cesser cette situation.

En général, l'exproprié ne peut exiger que la somme nécessaire pour rétablir une clôture de même nature que celle qui existait précédemment. Bruxelles, 21 janvier 1868. [1] Mais il en serait autrement si l'expropriation se faisait dans des conditions telles que le restant de l'immeuble se trouvât désormais dans des conditions différentes.

Ainsi, il arrive que dans un faubourg de ville où un jardin était clos de haies, l'expropriation se fait pour la création d'une rue qui traversera le jardin. On conçoit, dès lors, que le propriétaire doit être séparé de la voie publique autrement que par une haie, et comme la nécessité d'une clôture plus défensive résulte directement de l'expropriation, l'indemnité devra comprendre les frais d'établisse-

[1] *Bruxelles, 21 janvier* 1868.

La Cour : Attendu que du côté de la rue de la Poste, la propriété des intimés est clôturée par un lattis ; que sur presque toute son étendue du côté du nord, elle n'est séparée des propriétés voisines que par une simple haie ;

Attendu que l'expropriation ne doit pas être une cause de leurre pour l'exproprié ; que les intimés ne peuvent donc pas exiger que leur propriété soit garantie, aux frais de l'expropriant, par une clôture meilleure que celle qu'ils ont jusqu'à ce jour considéré comme suffisante ; que c'est donc à tort que le coût de la construction d'un mur de soutènement leur a été alloué.

ment de cette nouvelle clôture, palissade ou mur, suivant ce que le juge appréciera. — Liége 7 mars 1864. [1]

457. Lorsque des règlements locaux prescrivent, en cas de démolition, le rétablissement de nouvelles clôtures d'après un modèle déterminé, telles que murs, grillages avec soubassement, etc., l'exproprié, qui doit se soumettre à ce règlement, peut-il demander pour indemnité le coût de leur construction ?

Nous ne le pensons pas, parce qu'il ne faut voir là qu'une conséquence indirecte de l'expropriation ; c'est le règlement local applicable à tous ceux qui reconstruisent, qui est la cause directe de la charge imposée au propriétaire, et dès lors, il ne peut y avoir titre à indemnité. Cette question se trouvera traitée d'une manière plus complète à l'occasion des servitudes légales. V. n° 468.

458. La traverse des chemins de fer ou canaux dans les propriétés peut y créer de grandes difficultés d'accès. Si ces difficultés ne se présententent qu'entre des parcelles qui ne sont pas atteintes par l'expropriation, aucune indemnité n'est due. On peut dire qu'il n'y a, dans le préjudice causé, qu'une conséquence générale de l'établissement des travaux d'utilité publique, commune à tous les propriétaires expropriés ou non, et qui trouve sa compensation naturelle dans les avantages généraux que procure toujours la création des voies de communication. V. n° 438.

[1] *Liége, 7 mars 1864.*

Arrêt confirmatif d'un jugement de Liége du 9 avril 1864 ainsi conçu : Attendu que la partie restante de la propriété qui doit longer la nouvelle rue vis à vis de la station se trouve après l'emprise entièrement à découvert ; qu'afin d'éviter tout accès à cette propriété il y aura nécessité d'établir un mur de clôture ; que ces travaux étant une suite de l'expropriation, les demandeurs doivent tenir compte au défendeur des dépenses qu'ils leur occasionneront, lesquelles sont évaluées par les experts à 1,108 fr.

Mais si le préjudice existe par rapport à l'excédant des parcelles expropriées, comme par exemple, si un chemin de fer s'interpose entre un bois et le chemin qui servait à son exploitation, ou entre une maison et la rue, il y a lieu à indemnité ; cela n'est pas douteux.

Nous avons vu que pour atténuer le dommage, souvent considérable, il était facultatif à l'expropriant d'établir lui-même des communications, soit par des passages à niveau, soit par des viaducs, ponts, etc. Mais lorsqu'il s'agit de concilier l'exercice de ces passages avec l'établissement des clôtures, il se présente certaines difficultés. Le propriétaire ne peut user du passage qu'en supposant que la voie lui soit ccessible, et alors sa propriété reste sans clôture et peut être envahie.

Pour combiner le passage et la clôture, on a proposé d'établir des barrières le long de la voie, en laissant aux propriétaires le droit de les ouvrir et de les fermer à volonté, et en leur remettant la clef. Mais il s'est trouvé que certains propriétaires ont refusé l'usage de ces clefs et des barrières pour éviter toute responsabilité en cas d'accident, et ils ont réclamé que le service en fût fait par un préposé, sinon qu'on leur payât la même indemnité que si l'interruption des communications restait complète. Cette prétention est-elle fondée ? Nous le croyons.

Il y a une différence importante entre le fait de laisser un passage libre sur la voie avec l'établissement d'un garde-barrière pour empêcher les accidents, et l'obligation imposée au propriétaire de faire lui-même le service de la barrière lorsqu'il veut passer. Outre que dans ce dernier cas le propriétaire est exposé à toute la responsabilité qui résulterait d'un défaut de surveillance, il est astreint à l'obligation de poser certains actes, tels que l'ouverture et la fermeture de la barrière. Or, cette circonstance vient don-

ner à l'offre faite par l'expropriant le caractère d'une indemnité non pécuniaire. Dès que le dommage existe, et c'en est un que l'interruption du passage par une barrière qui reste fermée, il n'est pas loisible à l'expropriant d'obliger l'exproprié à poser malgré lui certains actes, si peu importants qu'ils soient, pour faire cesser le dommage. Il doit le réparer par une somme d'argent et non pas autrement. — Bruxelles 13 août 1855.[1]

Il en serait autrement, bien entendu, dans le cas d'accord amiable sur l'indemnité ; mais nous ne saurions con-

1 *Bruxelles 13 août 1855.*

La Cour :

Sur l'indemnité réclamée pour entrave apportée à la circulation par le placement d'une barrière :

Attendu qu'il n'est pas méconnu que l'avenue traversée par le chemin de fer sert de chemin d'exploitation pour une partie des propriétés de l'appelant ; que le placement d'une barrière y sera nécessaire, que c'est là une entrave inévitable lors de l'approche des convois, entrave qui entraînera des pertes de temps, qui gênera la culture des terres, le transport des produits, et deviendra par suite la source de dommages réels et certains ;

Attendu que le mode de parer à ces inconvénients, proposé, soit par les experts, soit par le premier juge, ne saurait être admis :

Attendu, en effet, qu'une voie ferrée, par les dangers qu'elle présente, soumet les exploitants à une surveillance de chaque instant et à une responsabilité que commande la sécurité publique ; que cette responsabilité ne peut être reportée sur des tiers, qu'ainsi, ce n'est pas à titre de salaire à accorder à un garde préposé par l'appelant, qu'une indemnité doit être accordée ; que la responsabilité serait également déplacée par le mode indiqué par le tribunal qui propose de confier les clefs de la barrière au propriétaire ou à ses fermiers ; que dans ce cas même, l'entrave à l'exploitation n'en existerait pas moins ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu de s'arrêter aux arrangements indiqués dans les plaidoiries de l'intimé ;

Attendu que l'existence des dommages étant constante, il y a lieu d'accorder une indemnité qui peut être équitablement portée à 2,500 fr., etc.

seiller à l'exproprié d'accepter, par le fait de cet accord, la responsabilité grave qui peut résulter de l'usage discrétionnaire d'un passage à travers la voie ferrée.

459. Si les difficultés résultant de l'établissement d'une barrière n'existaient qu'à raison de l'usage d'un chemin public, il n'y aurait plus lieu à indemnité. Le chemin étant une dépendance du domaine public, l'État peut y apporter toutes les modifications qu'il juge convenables, dès qu'il ne lui ôte pas sa destination. V. T. I n° 85 et s. Aussi a-t-il été jugé que l'obstacle apporté à la circulation par l'interposition du chemin de fer entre une usine et une route, avec établissement d'une barrière, ne pouvait motiver l'allocation d'une indemnité. — Liége 27 juin 1862.[1]

La Cour de Liége, dans cet arrêt, tout en posant le principe de la libre disposition par l'État de la voie publique,

Liége 27 janvier 1862.

La Cour ;

Attendu que l'État, lorsqu'il modifie, dans un intérêt général, le parcours d'une route qu'il a créée, ne peut être tenu à payer des indemnités que dans le cas où les modifications effectuées par lui portent une atteinte directe et matérielle aux propriétés d'autrui ;

Que la Cour, par son arrêt interlocutoire du 13 août 1860, ordonnant une expertise, a sanctionné ce principe, en déclarant qu'il serait dû une indemnité aux appelants s'il était prouvé que, par la substitution du chemin de fer à la route de la Vesdre, il a été porté une atteinte notable aux moyens de communication qui existaient antérieurement entre la voie publique et leur usine pour le transport des choses nécessaires à son exploitation et pour la circulation des ouvriers et autres personnes qui la fréquentent ;

Attendu que ces principes sont applicables dans l'espèce ;

Qu'en effet l'État est propriétaire de la route de la Vesdre ;

Qu'il l'a créée longtemps après l'établissement de l'usine dont il s'agit et qu'il n'a fait qu'en modifier le tracé, dans un intérêt public, sans toucher en rien à la propriété des appelants ;

Que s'il a transporté cette route au delà du chemin de fer, l'usine

a cru devoir allouer une indemnité annuelle équivalente aux frais d'entretien d'un garde qui, placé à la porte de l'usine, aurait pour fonction de signaler le passage des trains en évitant tout danger pour le passage des personnes ou des animaux. La Cour a motivé sa décision

n'en a pas moins conservé tous les accès qu'elle avait antérieurement, au moyen d'un passage à niveau qui lui a été ménagé devant sa porte, pour chevaux, voitures et piétons ;

Attendu que si la fermeture des barrières est de nature à occasionner quelques retards dans la circulation des voitures qui se présentent à l'usine ou qui doivent en sortir, ces retards ne sont ni assez fréquents ni assez prolongés pour porter une atteinte notable aux moyens de communication des appelants ; que le passage du chemin de fer, à une distance très-rapprochée de la porte de l'usine n'est pas non plus une cause de dépréciation pouvant donner lieu à indemnité, puisque les inconvénients qui en résultent pour les appelants, devraient être également subis par eux dans le cas où le railway eût été établi à une plus grande distance de l'usine ; les appelants se trouvant, sous ce rapport, dans la même situation que toutes les personnes qui ont un chemin de fer interposé entre leurs propriétés et les routes auxquelles elles ne peuvent arriver que par des passages à niveau ;

Attendu que les causes de dépréciation signalées dans le rapport des experts sous les lettres *A*, *C* et *D* ne sont pas suffisantes pour établir qu'une atteinte notable ait été portée aux moyens de communication des appelants ;

Qu'en effet, il n'est pas exact de dire que le seul accès à l'usine est entravé pour les chevaux et voitures pendant un huitième de la journée par suite de la fermeture des barrières ;

Que pour que cela fût vrai il faudrait que les voitures dussent traverser la voie ferrée sans interruption du matin jusqu'au soir et qu'il est constant en fait que l'usine des appelants est loin d'avoir une semblable circulation ;

Qu'au surplus on a conservé à l'usine la seule voie charretière qu'elle possédait avant la construction du chemin de fer et qu'il n'y a pas lieu d'avoir égard à la différence de niveau qui existe entre les rails devant la porte de l'usine, puisque, au dire des experts eux-mêmes, cette différence ne produit qu'un choc imperceptible pour les voitures suspendues ;

spéciale sur ce que le service de la barrière ne pouvait être fait convenablement à raison de la disposition des lieux et de l'insuffisance du personnel de la société qui exploitait le chemin de fer. C'est là une décision toute d'espèce, et qui ne concerne que le dommage résultant de l'exécution du travail d'utilité publique. Elle ne pourrait donc être in-

Attendu que c'est vainement que les appelants objectent qu'ils ne peuvent plus stationner devant leur usine, puisque rien n'empêche les voitures qui arrivent de stationner, sans inconvénient et sans danger, sur la route de la Vesdre, et que les voitures qui doivent sortir peuvent stationner de même dans la cour de l'établissement ;

Attendu que le changement apporté dans de pareilles conditions à l'état des lieux, ne portant aucune atteinte matérielle à la propriété des appelants, ne saurait leur donner droit à une indemnité de dépréciation et qu'il en est de même de la circonstance qu'ils ne peuvent plus, comme par le passé, pratiquer des issues sur la voie publique à chaque partie de leur façade ;

Que les appelants sont d'autant moins fondés de se plaindre des changements dont il s'agit, que la partie intimée demande acte de l'offre qu'elle fait à l'appelant d'utiliser le terrain libre entre l'usine et la voie ferrée, pour en faire un endroit de chargement et de déchargement des waggons qui seraient amenés à la porte de leur usine aux prix des établissements les plus favorisés;

Mais, attendu qu'il résulte du rapport des experts qu'un seul et unique garde est préposé à l'ouverture et à la fermeture de sept barrières espacées sur une étendue de 160 mètres, que la maison de ce garde est située à 146 mètres 20 centimètres des barrières Loudemont ; que ces barrières sont manœuvrées à l'aide d'une manivelle, par un garde placé à une distance de 76 mètres, et que de l'endroit où stationne ce garde, il lui est impossible d'apercevoir ce qui se passe devant la porte de l'usine, ni même au milieu du chemin de fer en face de l'entrée ;

Que ces dispositions et l'absence d'un garde à la porte de l'usine exposent les personnes et les animaux qui en sortent à un danger réel, non-seulement parce qu'ils peuvent être surpris par les convois et les machines circulant sur les chemins de fer, mais encore parce qu'ils peuvent être atteints et blessés par la manœuvre des barrières établies pour leur sûreté ;

Qu'il suit de là que, pour parer à un danger qui est le fait de l'admi-

voquée en cas d'expropriation, dans l'instance en règlement d'indemnité; car le préjudice ne serait alors que purement éventuel. A plus forte raison ne pourrait-on réclamer, dans le même cas, une indemnité du chef de la simple disposition qui aurait été faite de la voie publique.

460. En principe, les inconvénients qui pourraient résulter de l'exploitation des voies de communication ne donnent pas lieu à indemnité. Ainsi le bruit résultant de la circulation, la poussière, la fumée, les trépidations produites par le passage des trains, sont des conséquences communes à tous les riverains, et dont les expropriés ne peuvent se plaindre comme d'une suite particulière de l'expropriation. En tous cas, ces suites ne sont qu'éventuelles ; si elles se produisent dans des conditions qui dépassent la mesure de ce qui doit être considéré comme un usage licite des choses du domaine publie, s'il y a atteinte matérielle à la propriété, alors seulement les faits dommageables étant constatés on pourra en poursuivre la réparation, d'après les règles et la procédure de droit commun. —

nistration du chemin de fer, les appelants sont dans la nécessité de placer un garde spécial à la porte de leur usine pour avertir de l'arrivée des convois et pour prévenir les dangers qui peuvent résulter de la manœuvre des barrières, et que c'est là un dommage actuel donnant droit à une indemnité ;

Attendu que ce danger n'étant pas permanent de sa nature et pouvant venir à cesser par des mesures à prendre par la partie intimée, il n'y a pas lieu d'allouer aux appelants un capital dont les intérêts serviraient à couvrir les frais d'un garde particulier, mais qu'il suffit de leur accorder à cet effet une somme à payer annuellement jusqu'à ce que la partie intimée ait fait cesser les causes du danger ;

Attendu qu'un ouvrier, employé à l'intérieur de l'usine peut être chargé, tout en s'occupant de son service, de surveiller en même temps les barrières au moment du passage des convois ; que, par une évaluation équitable, cette somme peut être fixée à 300 francs par année ;

Par ces motifs, etc.

Bruxelles 6 décembre 1859; Bruxelles 18 juillet 1862.[1]

Le tribunal de Liége a suivi cette manière de voir en refusant d'allouer l'indemnité réclamée par un propriétaire exproprié pour l'établissement d'une toiture à substituer à celle de chaume qui ne se trouvait distante que de quelques mètres d'un chemin de fer, et qu'il disait être exposée à l'incendie par les charbons incandescents qui pourraient s'échapper des locomotives. Il y avait, pour l'expropriant, d'autant plus de raison de repousser cette demande, que l'exploitation de la voie ferrée n'était pas entreprise par lui, et que, par conséquent, l'indemnité qui pouvait être due ultérieurement du chef des conséquences dommageables de cette exploitation ne devaient pas demeurer à sa charge; cela aurait eu lieu cependant si elle avait été réglée préalablement et considérée comme indemnité d'expropriation.

Nous devons cependant mentionner l'opinion contraire

[1] *Bruxelles 6 décembre* 1859.

La Cour :

Attendu que c'est prématurément qu'on a compris dans la somme des indemnités pour dépréciation les dommages que la traction pourrait occasionner par suite des charbons incandescents, cendres, poussière, fumée, etc.; qu'en effet ces dommages ne sont pas une conséquence nécessaire de l'exploitation des chemins de fer; que si son exploitation les rend possibles, ils ne sont ni certains ni actuels, et que leur réparation anticipée sous forme d'indemnité d'expropriation serait d'autant moins importune et justifiée qu'il y a absence de tout élément d'appréciation pour en déterminer l'importance.

Bruxelles, 18 *juillet* 1862.

Attendu que la suppression du chemin de Sondeville et les risques d'incendie auxquels les bâtiments de la ferme de l'intimé seront exposés par la circulation des locomotives sur le chemin de fer à construire, ne sont pas une conséquence directe de l'expropriation, mais l'effet d'actes posés ou autorisés dans l'intérêt public par l'autorité compétente, d'où il suit qu'il n'est dû, à raison de ces deux causes, aucune indemnité à l'intimée. Pas. 62 II. 115.

de MM. Olin et Picard, appuyée sur un jugement de Termonde du 28 janvier 1853.

461. L'une des conséquences dommageables les plus habituelles qui résultent de l'établissement de certains travaux publics, tels que constructions militaires, chemins de fer, routes, etc., c'est d'imposer aux propriétaires dont les immeubles avoisinent ces travaux, des charges ou des restrictions dans l'usage de leur propriété. On les désigne généralement sous le nom de servitudes légales. Nous avons vu que cette expression n'est pas bien exacte ; n° **414**. Ce sont plutôt des *restrictions* légales à l'usage de la propriété.

Mais une fois spécifié le sens dans lequel le mot de servitude légale est habituellement employé matière d'expropriation, nous continuerons à en faire usage.

462. Lorsque les servitudes légales sont établies à charge de la partie restante d'un immeuble à la suite de l'expropriation du surplus, l'exproprié peut-il réclamer une indemnité de ce chef ?

Cette question a été souvent agitée, mais une jurisprudence, aujourd'hui constante, s'accorde avec raison à la lui refuser.

Nous disons que c'est avec raison ; en effet, en principe, l'établissement des restrictions légales à la propriété n'entraîne pas obligation d'indemniser, en dehors du cas d'expropriation ; nous ne saurions mieux faire, pour le démontrer, que de rappeler les termes du réquisitoire de M. Leclercq, procureur général à la Cour de Cassation, qui a précédé l'arrêt rendu par cette Cour le 25 juin 1845.

Il s'agissait dans l'espèce de la servitude qui frappe les terrains situés dans un certain rayon des travaux militaires.

« La propriété, dit M. Leclercq, est un droit de disposition et d'usage des choses, droit absolu, dépendant du

libre arbitre de la personne du propriétaire, mais seulement vis à vis de toutes autres personnes. Il n'est point tel vis à vis de la loi et du règlement, et il cesse, quelle que soit la diminution que cette défense puisse apporter à la valeur des choses, car pareille diminution en est l'accompagnement inévitable. Le domaine de propriété est donc renfermé dans la ligne que les diverses défenses de la loi et des règlements tracent autour des choses ; hors de cette ligne, il n'existe plus ; à l'intérieur de cette ligne seulement, il peut donc y avoir expropriation et sujet d'appliquer l'art. 545 C. civ.

Ce n'est pas à dire que parfois, en dehors de cette ligne, l'État ne peut accorder une indemnité, apportant ainsi à la rigueur du droit des tempéraments conciliables avec les besoins et les charges du trésor public ; mais alors l'indemnité n'est ni une obligation d'une part, ni un droit de l'autre, elle n'est que l'expression de cette modération avec laquelle un gouvernement humain doit toujours exercer ses pouvoirs ; elle n'est due, par suite, qu'en vertu d'une disposition expresse. En l'absence de pareille disposition le droit conserve tout son empire ; le domaine de propriété n'existe pas à l'encontre d'une loi ou d'un règlement qui interdit l'usage ou la disposition des choses dans une circonstance déterminée.... C'est dans ce sens que la loi a défendu aux propriétaires des terrains situés dans le voisinage des forêts nationales, de faire des constructions à certaine distance ; qu'elle interdit aux propriétaires de terrains situés à une certaine distance des cimetières, d'y bâtir ou d'y creuser des puits sans une permission de l'autorité publique, permission qu'elle peut refuser et qu'elle doit refuser si elle prévoit les dangers en vue desquels la défense a été faite (décret du 7 mars 1808). C'est encore dans ce sens qu'elle a défendu, pendant un certain temps, le défrichement des forêts sans une permission de l'autorité publique

(loi du 9 florial an XI); qu'elle défend aux propriétaires des terrains situés à une certaine distance des chemins de fer, d'y faire des constructions et des plantations, c'est dans ce sens enfin qu'elle défend de bâtir dans un certain rayon des places fortes...

« Le droit de domaine de propriété, ce droit qui rend une chose propre à une personne, qui assimile le pouvoir de cette personne sur cette chose, au pouvoir qu'elle a sur elle-même, ne peut avoir plus d'étendue pour celui auquel il appartient que n'en a pour lui son droit de liberté individuel. L'un implique dans son exercice l'existence de l'autre, et par cela même se trouve renfermé dans les bornes de celui-ci, de sorte qu'un propriétaire ne peut, à ce titre, avoir plus de pouvoir sur sa chose qu'il n'en a sur sa personne, et de là il suit que, de même que la loi gardienne de l'ordre public, gardienne de la sécurité publique intérieure et extérieure, peut, dans certaines conditions déterminées, ordonner ou défendre certains actes personnels à tout individu qui se trouverait dans ces conditions et limiter ainsi la liberté de la personne, sans qu'elle anéantisse par là, soit les personnes, soit la liberté des personnes, de même elle peut, dans des conditions également déterminées d'avance, ordonner ou défendre certains actes sur les choses qui se trouveraient dans ces conditions, et limiter ainsi la liberté d'en user ou d'en disposer, sans qu'on puisse voir dans ces dispositions, une atteinte au domaine de propriété. L'emploi de la loi trouve, pour ce domaine comme pour les personnes, sa légitimité dans les grands intérêts que nous venons de signaler : ordre public, sûreté intérieure et extérieure; intérêts hors desquels il n'y a plus que violence, injustice ou anarchie; il n'y a plus ni sûreté ni droit pour personne, il n'y a plus de société. La limite de tout droit sur les choses, comme de tout droit sur les personnes est donc dans ces grands intérêts. Ce n'est

que sous la réserve qu'ils resteraient intacts que le territoire sur lequel est établie une nation et sans lequel d'ailleurs on ne peut en concevoir l'existence, a pu être approprié aux particuliers. La loi qui, dans ce but, exerce son empire, et tel est le cas des dispositions que nous venons d'énumérer, n'attente donc pas au droit du domaine de propriété, elle ne le détruit pas, elle en fixe seulement les bornes ; ses dispositions n'ont donc rien qui soit incompatible avec le principe que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est moyennant une juste et préalable indemnité. »

Voilà qui justifie amplement la thèse que l'établissement des servitudes légales n'entraine pas l'obligation de réparer le dommage qui en résulte pour la propriété privée, et elle a été consacrée par l'arrêt de la Cour de cassation, rendu conformément à ces conclusions, le 25 juin 1845. [1]

[1] *Cass. B.*, 25 *juin* 1845.

« La Cour :

» Attendu que le moyen ainsi restreint présente la question de savoir si l'établissement de la servitude défensive dans le rayon stratégique des places de guerre donne droit à une indemnité, soit comme prix d'une expropriation partielle, soit en vertu d'une disposition spéciale des lois sur la matière, soit comme prix des droits acquis dont le propriétaire serait dépouillé, soit enfin comme réparation d'un dommage causé ?

» Attendu que l'art. 544 du Code civil dispose que « la propriété est » le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus » absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou » les règlements, et que l'art. 545 ajoute : que nul ne peut être contraint » de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et » moyennant une juste et préalable indemnité. »

» Attendu qu'il résulte du rapprochement de ces deux dispositions, qui ont pour but de définir et de limiter le droit de propriété, que le législateur n'a pas voulu confondre avec le cas d'expropriation la simple défense de faire un usage déterminé de sa chose dans l'intérêt de l'ordre public ; que si, par l'un de ces articles, il a proclamé d'une ma-

Le pouvoir législatif a été saisi de l'examen de cette question, lors de la présentation du projet d'où est sortie la loi du 15 avril 1843, à propos des prohibitions de planter, de bâtir ou d'exploiter des carrières dans un certain rayon des chemins de fer, et il résulte, tant des discussions qui se sont produites au Sénat, que du texte même de la loi, tel qu'il a été adopté, que l'on n'a pas

nière absolue le principe de l'indemnité pour toute cession forcée de la propriété, il s'est expressément réservé par l'autre, et ce, sans promesse de dédommagement, d'ordonner ou de faire ordonner par l'autorité compétente les restrictions au mode de jouir que l'intérêt général pourrait commander ; qu'ainsi le droit à une indemnité qui, dans l'un de ces cas, constitue la règle, ne peut exister dans l'autre que par exception et en vertu d'une disposition spéciale de la loi ;

» Attendu que l'art. 11 de notre Constitution ne fait que reproduire, sauf quelques changements dans les termes, l'art. 545 du Code civil; qu'il laisse intacte la disposition de l'art. 544 ; qu'il en était de même de l'art. 164 de la loi fondamentale de 1815 qui, en garantissant la libre jouissance de possession de ses propriétés à chaque habitant, n'a proclamé le principe de l'indemnité que pour la privation de la propriété, et nullement pour la modification à apporter à son usage ; qu'il ne différait de l'art. 545 du Code civil, qu'en ce que l'indemnité ne devait pas être préalable;

» Attendu que la défense de bâtir dans le rayon réservé autour des places fortes ne peut être assimilée à une expropriation, puisqu'elle n'opère pas de mutation dans la propriété, dont aucune partie n'est transférée à l'État ; qu'elle en restreint seulement l'usage dans l'intérêt de la défense du pays ; que l'indemnité de moins-value ne pourrait donc être réclamée qu'en vertu d'une disposition spéciale de la loi ;

» Attendu que les lois sur la matière ne contiennent pas de pareille disposition ; que l'art. 30 de la loi des 8-10 juillet 1791, organique en cette matière, défend au contraire, d'une manière absolue et sans condition, de bâtir dans le rayon déterminé autour des places fortes, et ordonne, en cas de contravention, de démolir les ouvrages aux frais des contrevenants ; que cette défense exclut toute idée d'indemnité, et ce d'autant plus, que la loi prend soin d'énoncer, pour tous les cas de dépossession ou de dommage matériel, qu'une indemnité est due, et d'indiquer le mode de la régler ; que la volonté de la loi ressort d'ailleurs à

entendu consacrer au profit des propriétaires, pour les parties frappées de servitude, le droit à une indemnité. En effet, l'art. 5 du projet de loi n'accordait d'abord d'indemnité que pour le cas de suppression des plantations, bâtisses, excavations, constructions ou dépôts déjà existants au moment de la promulgation ; elle n'en accordait ni n'en refusait pour la moins-value des terrains qui n'étaient pas couverts alors de plantations ou de constructions, et qui

à l'évidence du paragraphe de l'art. 30 et des deux articles suivants qui, modérant la rigueur de la défense, autorisent certaines constructions, mais sous la réserve expresse de démolition sans indemnité en cas de uerre, ainsi que de l'art. 33, qui restreint le droit à l'indemnité pour démolir, aux ouvrages qui, lors de leur construction, ne se trouvaient pas frappés de la servitude ;

» Attendu que le décret du 9 décembre 1811, qui avait donné plus d'étendue au rayon stratégique, est rédigé dans le même sens ; qu'il avait même étendu le principe de la loi de 1791, en décrétant, par son article 3. que les constructions ne pourraient être ni restaurées, ni réparées, sauf les modifications qui seraient jugées n'être pas contraires à la défense, et que, dans ce cas même, et à compter de la publication du décret, les propriétaires ne pourraient prétendre aucune indemnité pour démolition en cas de siége, qu'on ne peut nullement induire de ces mots « à compter de la publication du présent décret, » que les constructions élevées dans le rayon stratégique avant cette publication, et depuis la loi de 1791, dont le décret maintient expressément les dispositions, ne pouvaient être démolies sans indemnité, mais uniquement que les nouvelles charges imposées par le décret n'auraient effet que pour l'avenir ;

» Attendu que le même principe ressort encore de l'arrêté-loi du 4 février 1815, qui rappelle la défense de l'art. 30 de la loi de 1791, pour empêcher des reconstructions, comme le dit son considérant, dans l'intérêt des individus même qui s'exposent à voir détruire des propriétés sans en recevoir d'indemnités ; que l'art. 2, qui autorise le maintien d'ouvrages existants jusqu'à ce que les circonstances du service exigent leur destruction, ne fait qu'apporter à la rigueur de la défense le tempérament que comporte l'intérêt du service ; mais que, loin de reconnaître qu'une indemnité est due pour l'établissement de la servitude, il ne réserve le droit à indemnité que pour le cas où il y a lieu, ce

seraient pour l'avenir grevés de servitudes légales. Plusieurs membres du Sénat ayant présenté un amendement tendant à ce que l'indemnité fût généralisée, notamment au profit des maîtres de carrière, l'amendement fut rejeté comme contraire aux art. 544 et 552 du Code civil, qui soumettent la propriété et le droit de bâtir et de planter aux restrictions établies par les lois de police et par le code lui-même au titre des servitudes ; en conséquence, on laissa toutes les questions d'indemnité au droit commun et à la décision des tribunaux. Ces considérations s'appliquent à toute disposition restrictive du même genre, et il faut en conclure que le rejet de l'amendement présenté au Sénat, consacre l'opinion que nulle indemnité n'est due du chef des limitations légales au droit de propriété.

463. Si le droit du propriétaire à une indemnité n'est pas admis dans le cas d'établissement de servitudes légales à charge de la propriété, il ne doit pas l'être davantage

qui, d'après les lois précédentes, ne peut s'appliquer qu'à la démolition d'ouvrages construits avant l'existence de la servitude ;

» Attendu que s'il est vrai qu'avant la construction de la citadelle de Gand, le demandeur ou son auteur avait le droit de bâtir sur sa propriété, ce droit ne constituait qu'une pure faculté qui a pu lui être interdite pour l'avenir, sans effet rétroactif ; qu'il n'y avait droit acquis à son profit qu'à l'égard des constructions élevées avant que la défense de bâtir eût atteint sa propriété ;

» Attendu enfin que l'établissement de la servitude défensive, étant le fait de la loi, ne peut donner ouverture à l'action en dommages-intérêts, en vertu des articles 1382 et suiv. du Code civil ;

» Attendu qu'il suit de ce qui précède que l'arrêt dénoncé, en déniant au demandeur le droit à une indemnité du chef de la servitude défensive dont la propriété se trouve frappée, loin d'avoir contrevenu à aucun des textes invoqués, a fait une juste application des lois sur la matière ;

Par ces motifs, etc.

lorsque cet établissement se rattache au fait de l'expropriation. En effet, la servitude puise son existence dans la loi même ; ce n'est pas l'expropriation qui la crée, elle n'est que la cause occasionnelle de son application. Ce qui le prouve clairement, c'est que la servitude frappe les terrains compris dans la zône de prohibition d'une manière indistincte, qu'ils aient été, ou non, l'objet d'une emprise. Aussi, nous l'avons dit, la jurisprudence est-elle aujourd'hui unanime pour refuser de faire état, dans l'indemnité d'expropriation, du préjudice causé à la propriété par les restrictions légales qui sont apportées à sa jouissance. — Bruxelles, 2 mars 1850, 24 janvier 1852, 6 juillet 1864 ; v. n° 465 ; Liége 27 avril 1854, 2 août 1855, 25 et 30 avril 1866 ; v. n°s 421 et 424 ; Gand, 30 novembre 1855, 25 juin 1856 [1]. Cpr. Bruxelles, 27 juillet 1865. Pas. 65. II. 154.

[1] *Bruxelles*, 2 *mars*, 1850.

La Cour ; — Attendu qu'aucune indemnité ne peut être allouée aux intervenants pour l'interdiction légale dont la partie restante de leur terrain se trouve frappée par le voisinage du chemin de fer en question; qu'en effet, la loi du 15 avril 1843 qui défend de planter, de bâtir, d'ouvrir des carrières, etc., à une certaine distance des chemins de fer en général sans l'autorisation du gouvernement, est une loi de police et de sûreté, et que les lois de cette espèce obligent sans indemnité tous les habitants du territoire quelle que soit la restriction qui puisse en résulter pour leurs droits personnels ou réels, principe doublement incontestable puisque d'une part, l'existence des États suppose, par elle-même, que chacun a fait d'avance le sacrifice volontaire de tout ce que l'ordre public peut exiger de lui, et que, d'un autre côté, le Code civil dans les art. 3, 537, 544 à 552, etc., a positivement commandé le sacrifice en subordonnant l'exercice du droit même de propriété aux lois et règlements de police ; qu'à la vérité un dédommagement serait dû si, par suite de la loi du 15 avril 1843, les intervenants se trouvaient obligés de démolir des constructions légalement faites avant l'établissement du chemin de fer en question, mais que cette exception, formellement con-

464. Il a été cependant admis, et avec raison, que si une emprise se faisait de manière à rendre impossible, par le

sacrée par l'art. 5 de ladite loi pour un cas qui n'est pas celui du présent litige, confirme, au lieu d'affaiblir, la règle ci-dessus posée ;

Attendu que vainement on prétendrait appliquer ici l'art. 1382 du Code civil, puisque cet article suppose que le dommage causé soit le résultat d'une faute, ce qui ne peut jamais se dire d'une loi qui prescrit des mesures d'ordre public ;

Attendu que vainement encore on prétendrait que l'indemnité promise par la loi aux propriétaires dépossédés pour cause d'utilité publique, ne serait pas juste si elle ne comprenait toutes les dépréciations ou moins-values qui peuvent résulter de la construction ou du voisinage des travaux publics; qu'en effet la cause de moins-value dont les intervenants réclament l'indemnité, n'est pas dans l'expropriation ou dans les travaux qui ont nécessité cette expropriation, mais dans la loi qui apporte au droit de propriété en général des modifications ou restrictions commandées pour la sûreté des personnes, restrictions qui ne portent pas plus sur le terrain des intervenants que sur les autres terrains non expropriés qui longent toutes les voies ferrées de la Belgique. — Par ces motifs, etc.

Brux., 24 *janvier* 1852.

La Cour ; — En ce qui concerne la somme de 2,000 francs que les intimés par leur appel incident réclament encore du chef de prohibition de la loi sur les chemins de fer;

Attendu que certaines prohibitions de cette loi tiennent nature de prescriptions de police, et obligent en général sans indemnité ; que telle est celle de ne bâtir à futur qu'à certaine distance ; qu'au surplus la conclusion ne justifie pas, notamment par rapport au bien susdit, d'un préjudice spécial, actuel et réel ; — Par ces motifs, etc.

Liége, 2 *août* 1855.

Considérant que la loi du 15 avril 1843 qui défend de faire des constructions et excavations le long du chemin de fer dispose dans l'intérêt public, et contient une mesure de police à laquelle l'exercice du droit de propriété est assujetti par l'art. 544 du C. civ., que l'appelant n'a donc rien à prétendre pour dépréciation de ce chef à l'égard du terrain de 10 ares qui lui appartient, non plus que d'un autre de 7 ares qui fait l'objet d'une promesse de vente, et sont l'un et l'autre restés sans exploitation;

Considérant quant à la parcelle de 3 ares 5 cent. qu'elle n'a été acquise et exploitée par l'appelant qu'en avril 1853, tandis que le plan conte-

fait de la servitude, l'exploitation ultérieure d'une carrière ouverte lors de l'établissement d'un chemin de fer, l'indemnité d'expropriation devrait comprendre celle de la pierre exploitable toute entière. — Bruxelles, 6 juillet 1864 [1].

nant le tracé du chemin de fer avait été déposé au greffe et porté à la connaissance des intéressés dès le 24 août 1852 ; que dans cette occurrence l'exploitation ne peut compter dans le règlement de l'indemnité puisque le sol n'est passé à l'acquéreur qu'avec la charge des servitudes légales dont il était passible en mains des vendeurs.

Par ces motifs, etc.

Cpr. *Liége*, 27 *avril* 1854. Pas, 56. II. 216.

Gand, 30 *novembre* 1855.

La Cour ; — Attendu que pour arriver à un chiffre aussi élevé, les experts ont pris en considération que d'après la loi du 15 avril 1843, il est défendu de planter des arbres têtards à moins de dix mètres de distance du franc bord des chemins de fer, de bâtir ou de déposer des matériaux à moins de huit mètres et de planter des arbres de haute futaie à moins de vingt mètres, les experts tirant de cette disposition la conséquence que le reste du jardin sera grevé de ces servitudes légales, et subira ainsi une dépréciation qu'ils évaluent à...

Attendu néanmoins que si la Constitution et les lois assurent une juste indemnité au citoyen exproprié pour cause d'utilité publique, aucune disposition ne prescrit de l'indemniser du chef de servitudes légales établies dans l'intérêt général ; que sous ce dernier rapport l'indemnité ne lui est pas plus due qu'à son voisin non exproprié, et qui, cependant, doit subir les mêmes servitudes sur des propriétés contiguës ; que c'est donc à tort que les experts ont alloué une indemnité de ce chef. Par ces motifs, etc.

Cpr. *Gand* 25 *juin* 1856. Pas. 56. II. p. 77.

[1] *Bruxelles*, 6 *juillet* 1864.

La Cour : En ce qui concerne la défense d'exploiter la carrière dans une zône déterminée ;

Attendu que pour donner lieu à une indemnité, il faut un fait réel d'expropriation ;

Attendu qu'exproprier, c'est enlever une partie de la propriété d'autrui, que cet enlèvement doit donc seul, avec ses conséquences directes et immédiates, former les éléments d'appréciation dans le règlement de l'indemnité ;

Sans doute, la partie comprise dans la zône était frappée d'une servitude légale qui empêchait, sans indemnité, l'ouverture nouvelle d'une carrière, mais, dans l'espèce, la conséquence de l'expropriation dépassait la limite de la servitude légale, et frappait de suppression effective toute l'exploitation, quel que fût le siége de l'ouverture des travaux. Or, c'était là une conséquence qui ne dérivait plus de la loi, mais du fait seul de l'expropriation, et qui devait, dès lors, être réparée par l'expropriant.

465. C'est aussi par un motif analogue qu'il a été décidé que, dans le cas où un chemin de fer vient à s'établir près d'une carrière en exploitation, sans que la suppression de cette carrière ait été directement requise par l'administration moyennant indemnité, conformément à l'art. 5 de la loi de 1843, l'expropriation ne peut être ensuite empêchée par voie administrative ou par des arrêtés de police. Si de

Attendu que la défense d'exploiter les richesses enfouies dans une certaine zône d'un terrain traversé par une voie ferrée, ne constitue que la réglementation à futur du droit d'user et de jouir du dit bien ; que cette défense est née à l'occasion d'un fait d'expropriation, mais n'en est pas la conséquence essentielle et nécessaire ;

Attendu qu'elle constitue une simple mesure de police que la loi édicte, non dans l'intérêt privé de l'expropriant, qui n'en recueille aucun bénéfice matériel, mais dans des vues d'ordre public et d'intérêt général;

Quant au terrain restant non frappé de servitude ;

Attendu que si la mesure de police qui restreint le terrain libre de l'exproprié ne doit avoir aucune influence sur l'effet direct de l'expropriation, il n'en reste pas moins établi par les données de l'expertise et autres documents de la cause, que l'expropriation, en réduisant l'ensemble du bien déjà exigu, a eu pour effet général de rendre tout le terrain non empris, d'une exploitation impossible; que par suite la partie du terrain libre de servitude laissée à l'exproprié étant ainsi frappée directement par l'expropriation, il y a lieu à indemnité;

Par ces motifs, etc.

telles mesures étaient prises, le droit à une indemnité au profit du propriétaire ne serait pas contestable ; autrement, on arriverait à réaliser indirectement la suppression sans indemnité, ce qui est contraire à la disposition formelle de la loi. — Bruxelles, 25 juillet 1857.[1]

[1] *Bruxelles, 25 juillet 1857.*

Lors de l'expropriation partielle d'une carrière poursuivie en 1853 pour l'établissement du chemin de fer de la vallée de la Dendre, le sieur Van den Kerckoven demanda une indemnité pour les travaux d'établissement de cette carrière qu'il disait devenue inexploitable.

Ces frais lui furent partiellement alloués, mais réservés pour le surplus à raison de la possibilité de continuer son exploitation.

Le sieur Van den Kerckoven continua effectivement à extraire, mais des fragments de pierre furent lancés sur les rails par l'effet des mines qu'il dut employer. Divers procès-verbaux furent dressés et suivis de condamnations correctionnelles. Il soutint alors, usant du bénéfice des réserves octroyées lors de l'expropriation, qu'en fait, sa carrière demeurait frappée d'interdiction, et qu'il avait droit à un supplément d'indemnité. Durant l'instance, la Députation permanente du Hainaut se bâsant sur un arrêté royal du 17 janvier 1857, déclara interdire les travaux d'exploitation de la carrière « à une distance de 30 mè» tres du chemin de fer, ou à toute autre distance telle que l'on » n'ait plus à craindre la chute des pierres sur le railway par suite des explosions. »

Dans cet état, la Cour de Bruxelles a statué comme suit :

« Attendu que le jugement du 26 novembre 1853 n'alloue à l'intimé, pour frais d'ouverture de sa carrière, que la quotité des frais correspondants à l'étendue effective de l'emprise ; qu'il y est fait réserve des prétentions de l'intimé au surplus des mêmes dépenses, réserve motivée sur ce que si, dans le périmètre restant de la carrière, il peut poursuivre librement l'exploitation commencée, les frais faits à cette fin ne doivent pas être remboursés, et qu'il ne pourra avoir droit à ces frais que si on l'empêche plus tard d'exploiter ;

» Attendu que si, dans ce cas, la loi du 15 avril 1843, art. 5, s'oppose à la suppression gratuite de l'exploitation de la carrière, il n'en peut être autrement parce que cette industrie, sans être tenue de quitter la place, voit seulement limiter ou suspendre le cours de ses travaux ; que par l'interdit jeté sur leurs développements, comme par la suppression de ces travaux, il s'agit également de pourvoir à un danger que la car-

Par contre, tant que l'exploitation n'a pas été interdite au propriétaire, il ne serait pas recevable à prétendre que l'établissement d'un chemin de fer à une distance moindre que celle de la zône, lui donne droit à une indemnité parce qu'il en résulterait quelque gêne ou un surcroit de précautions à prendre dans son exploitation. — Bruxelles, 6 août 1861 [1].

rière n'a pas fait naître, mais qu'est venue créer la voie nouvelle par sa construction aux abords de la carrière ; que sans cette dernière circonstance, l'intimé n'aurait pas eu à subir l'espèce d'éviction dont profite le chemin de fer, éviction d'ailleurs équivalente, en réalité, à une suppression partielle ;

» Attendu que si elle est encourue par voie de police, cela importe peu au sort de la demande d'indemnité ; que la forme de la disposition administrative, de même que sa qualification ne peuvent faire cesser les garanties de la loi de 1843, ni servir de prétexte aux compagnies de chemin de fer pour les éluder ;

» D'où il suit que les premiers juges ont, à bon droit, fait procéder à une expertise par suite d'une demande d'indemnité conforme à la dite loi.

Par ces motifs, etc.

[1] *Bruxelles*, 6 *août* 1861.

La Cour :

Attendu...

Attendu que dans l'état où elle se présente, cette troisième parcelle doit être considérée comme étant en exploitation :

Attendu que si, dans un cas pareil, l'art. 5 de la loi du 15 avril 1843 n'autorise à empêcher l'exploitation dans la distance de 20 mètres que moyennant une indemnité préalable, il faut néanmoins pour que le droit à une indemnité soit ouvert, que l'interdiction d'exploiter ait été prononcée, puisque, jusqu'à ce moment, il ne résulte du nouvel état de choses aucun préjudice pour l'exploitant ; que, dans l'espèce, l'intimé n'a établi, ni même allégué que le gouvernement lui aurait fait semblable défense ; que c'est donc prématurément que le premier juge a alloué *hic et nunc* la valeur de la mine à extraire dans la prédite partie de 6 ares 62 centiares.

Par ces motifs, etc.

Ce que nous disons des carrières est également vrai pour les bâtisses, plantations, existant lors de l'établissement du chemin de fer.

466. Faisons observer ici que l'interprétation de l'art. 5 de la loi du 15 avril 1843, telle qu'elle avait été un instant soutenue au Sénat, et qui tendrait à restreindre l'indemnité due pour suppression de plantations, constructions, etc., à celles qui existaient *lors de la promulgation de la loi*, ne peut être acceptée. L'art. 5 n'est pas une disposition transitoire ; il s'applique à toutes plantations, constructions, etc., existantes au moment de l'établissement des travaux du chemin de fer, et ce n'est que juste, car il y a là privation d'un droit acquis et déjà exercé ; il faut donc, pour que l'indemnité soit complète, qu'elle soit aussi allouée de ce chef.

La comparaison de l'art. 5 avec les articles précédents confirme cette manière de voir ; les art. 1, 2 et 3, ont en vue de prohiber un usage futur de la propriété ; et, par opposition, l'art. 5 s'occupe de la cessation de la privation de l'usage actuel du droit. Il n'est donc pas douteux que l'indemnité doive être allouée par les tribunaux dans le cas de suppression d'ouvrages actuellement existants. LABYE, *Du domaine public, etc.*, n° 111. Bruxelles, 2 mars 1850 ; v. n° 464.

467. Les principes qui viennent d'être exposés relativement aux servitudes ou restrictions imposées par les lois et règlements à la jouissance de la propriété, doivent s'étendre, dans l'application, aux mesures prises spécialement par les communes dans un intérêt de salubrité ou d'embellissement, à charge des propriétés riveraines de la voie publique. Ainsi, l'obligation imposée aux propriétaires qui construisent, d'établir des grillages ou des murs de clôture d'un certain modèle, ou des trottoirs, ou des égouts, ne peut

donner naissance à une action en indemnité ou en payement de la dépense qui en résulte. Par conséquent, lorsque, par suite de l'expropriation, le propriétaire se trouve placé sous l'application de ces règlements communaux, l'effet préjudiciable qui en résulte pour lui ne peut être pris en considération dans la fixation de l'indemnité. Ce n'est pas l'expropriation qui fait naître l'obligation de construire un grillage, un mur ou un égoût ; cette obligation préexiste, elle dérive d'un fait antérieur, elle s'applique également à ceux qui ne sont pas expropriés ; l'expropriation n'est donc pas la cause du dommage. Ici se reproduit, dans toute sa force, le système que nous avons exposé précédemment et qui est consacré aujourd'hui par une jurisprudence unanime ; n° 464. Il est bien vrai que certaines décisions ont été rendues en sens contraire, particulièrement dans le cas d'établissement des clôtures réglementaires, mais elles sont restées isolées, et ne peuvent être justifiées en principe. Bruxelles, 21 février 1868. [1]

468. Mais indépendamment de ces prescriptions restric-

[1] *Bruxelles, 21 février* 1868.

Attendu que l'appelant a déclaré qu'aussi longtemps qu'il ne sera pas fait de demande d'autorisation de bâtir, il ne sera pas exigé de trottoirs le long des parcelles restantes ;

Attendu que l'établissement des trottoirs n'est pas une conséquence directe de l'expropriation ; qu'il ne doit avoir lieu que si les intéressés apportent eux-mêmes des modifications à l'état de leur propriété en élevant des constructions le long de la rue nouvelle ; que c'est donc avec raison que le premier juge a rejeté la demande faite de ce chef ;

Attendu que l'expropriation ne donne pas lieu à l'application immédiate du règlement de la commune appelante en date du 3 novembre 1863, et que cette application n'est pas jusqu'alors demandée ; que la somme réclamée de ce chef pour les excédants de terrain le long de la rue nouvelle ne peut donc pas être allouée, et qu'il n'y a pas lieu, quant à présent, de déclarer ces excédants exonérés de la taxe établie par ce règlement.

Par ces motifs, etc.

tives de la jouissance de la propriété, l'imagination fertile des communes, en matière d'impôts, a suggéré un moyen très-ingénieux de réduire les dépenses nécessitées par les travaux publics, en les faisant partiellement supporter par ceux auxquels elles profitent spécialement. Ainsi, dans plusieurs localités de la banlieue de Bruxelles, on n'accorde plus l'autorisation de construire le long des rues ouvertes aux frais de la commune, que moyennant le payement d'une taxe plus ou moins considérable ; elle s'élève actuellement à 40 fr. par mètre carré de la superficie comprise entre la façade de la construction et l'axe de la rue. A raison d'une simple façade de huit mètres dans une rue de seize mètres de largeur, cela représente 2,560 fr. Si la rue avait vingt mètres, on arriverait à 3,200 fr. C'est là, certainement, une augmentation importante du prix de la bâtisse qui doit se faire.

La question de savoir si le propriétaire a le droit d'être indemnisé du payement de cette taxe, lorsqu'elle est appliquée à la suite de l'expropriation, divise la Cour de Bruxelles. Dans le sens de l'indemnité, on peut citer un arrêt du 9 mars 1866 et un jugement du tribunal du 9 août 1866; en sens inverse, un arrêt du 3 avril 1867, l'arrêt du 21 février 1868 cité au numéro précédent, qui peut être considéré aussi comme refusant l'indemnité, puisqu'il déclare qu'il n'y a pas lieu de s'en occuper dans le règlement de l'indemnité en expropriation. [1]

[1] *Bruxelles 9 mars* 1866.

La Cour; — Attendu que les terrains conservés par l'intimé, en dehors de l'emprise, présentent, à front de la rue ouverte sur sa propriété, un développement d'environ 50 mètres ; qu'aux termes de l'art. 29 du règlement de la commune d'Ixelles sur les bâtisses, ces terrains doivent être clôturés par un mur ou par un grillage sur soubassement en pierres de taille et que, d'après les dispositions combinées des art. 2 et 3

MM. Olin et Picard, qui ont examiné cette question avec soin, proposent une distinction pour la résoudre. Ils com-

dudit règlement et de l'art. 2 de la délibération du Conseil communal d'Ixelles approuvée par l'arrêté royal du 11 mars 1863, l'établissement d'une clôture de ce genre entraîne obligation de verser dans la caisse de la commune une somme déterminée par mètre carré de trottoir ; que l'intimé se voit donc frappé, en raison des parcelles que l'expropriation lui laisse le long de la rue nouvelle, d'une contribution qu'il n'aurait pas eue à supporter sans la création de cette rue et que les excédants du fonds exproprié se trouvent ainsi grevés, par suite de l'expropriation, d'une charge qui doit nécessairement en effecter la valeur réelle ;

Attendu que cette influence exercée sur la valeur des excédants dérive immédiatement de l'expropriation, puisque c'est l'expropriation qui donne lieu au payement de la taxe, qu'il doit par conséquent en être tenu compte pour la fixation des sommes dues à l'intimé ; qu'en effet, l'exproprié a droit à une juste indemnité, ce qui explique la réparation complète du dommage que l'expropriation lui fait éprouver ; que la réparation serait incomplète, si elle ne comprenait l'équivalent de la dépréciation causée aux parcelles restantes par l'expropriation partielle d'un immeuble ; que si, dès lors, ces parcelles sont atteintes, par l'effet de l'expropriation, d'un impôt auquel elles n'étaient pas entièrement assujetties, et que par là leur valeur diminue, cette diminution de valeur constitue un préjudice né de l'expropriation et dont l'expropriant est, par suite, obligé d'indemniser l'exproprié.

Attendu que le jugement *a quo* ne porte pas une exception d'impôt et ne consacre pas plus un privilége contraire à l'art. 112 de la Constitution, qu'un empiètement du pouvoir judiciaire sur les attributions de l'autorité administrative, l'intimé restant soumis à la taxe des trottoirs ; il est à la vérité reconnu qu'une indemnité est due pour la dépréciation que l'application des règlements prémentionnés ferait subir aux parties restantes de sa propriété, mais cette dépréciation suppose une perte non compensée par les avantages provenant de l'ouverture de la rue et, dans le fait, les contributions imposées aux riverains d'une rue nouvelle peuvent être amplement couvertes par l'augmentation de valeur que l'exécution de la rue procure aux terrains contigus ; qu'il est possible, sans doute, que l'indemnité accordée à un propriétaire exproprié, en raison d'une taxe imposée par la commune, représente précisément le montant de la taxe, mais que cette considération n'est pas de nature à empêcher l'application du principe en vertu duquel un

mencent par reconnaître, qu'en principe, les limitations apportées par les règlements communaux sur les clôtures, les

citoyen ne peut être privé de sa propriété pour cause d'utilité publique que moyennant une indemnité préalable et juste ;

Attendu que les appelants objectent que l'application des règlements dont il s'agit aux terrains de l'intimé est incertaine, qu'il est loisible à celui-ci de l'éviter en s'abstenant de bâtir, et qu'il ne peut être alloué d'indemnité pour un dommage tout éventuel ;

Mais attendu que suivant la disposition prérappelée des règlements communaux d'Ixelles, l'intimé, tenu de se clôturer par un mur ou par un grillage, établi sur un soubassement en pierre, sera pour cela même, immédiatement astreint au payement de la taxe ; qu'en vain les appelants déclarent, en demandant acte de leur déclaration, qu'il ne sera pas exigé de trottoirs le long des parcelles restantes, ni fait application du règlement du 11 mars 1863, aussi longtemps qu'il ne sera pas fait de demande d'autorisation de bâtir ; que si les appelants entendent subordonner le payement de la taxe à l'érection des bâtiments et non à la construction d'un mur de clôture, leur déclaration est en opposition formelle avec les règlements et qu'il n'appartient pas au collége des bourgmestre et échevins d'exonérer un particulier d'un impôt fixé par une délibération du conseil communal approuvée par le roi ; que d'ailleurs, les terrains en question sont essentiellement propres à la bâtisse ; qu'ils ne pourraient recevoir une autre destination sans préjudice pour le propriétaire ; que l'autorisation nécessaire aux fins d'y bâtir implique l'obligation d'acquitter la taxe des trottoirs ; que cette obligation influe dès à présent sur leur valeur, et que la dépréciation qui peut en résulter n'est, par conséquent, pas purement éventuelle ; qu'il suit de là que la déclaration reprise aux conclusions des appelants est inefficace et qu'il n'y a pas lieu d'en donner acte ;

Par ces motifs, etc.

Bruxelles, 3 *avril* 1867.

En ce qui concerne les indemnités réclamées pour moins-value des excédants du chef des taxes pour la bâtisse, imposées par le règlement de la commune de Schaerbeek, en date du 3 novembre 1863 :

Attendu qu'aux termes du règlement, « lorsque des rues auront été ouvertes aux frais de la commune, *ceux qui demanderont à y élever des constructions* payeront, dans les rues de plus de 16 mètres, un droit supplémentaire de bâtisse de 40 francs par mètre carré que mesurera la superficie du terrain entre l'axe de la rue et la façade de la

trottoirs, les égouts, etc., sont de même nature que les servitudes légales dont nous avons traité précédemment ; l'ex-

construction projetée ; les places sont assimilées aux rues de plus de 16 mètres de largeur ; »

Attendu que l'intimée, qui demande qu'on lui tienne compte de cette charge, réclame, d'une part, 17,760 fr. à raison de l'excédant de 6 ares 94 centiares, et, d'autre part, 5,500 francs à raison de la bande de 24 mètres du côté de Vanophalvens, conformément au calcul des experts ;

Attendu que cette réclamation ne saurait être accueillie ;

Attendu qu'en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, il est de principe, aussi certain que juste, que l'indemnité ne doit couvrir que le préjudice qui est une conséquence directe et nécessaire de l'expropriation ; que la taxe sur la bâtisse, dont l'intimée voudrait s'affranchir à l'avance, n'est point une suite immédiate de l'expropriation qu'elle subit ; que l'obligation de s'y soumettre naît uniquement de la demande du propriétaire riverain d'élever des constructions le long de la nouvelle rue, c'est-à-dire d'un fait que le règlement le laisse pleinement libre de poser, suivant qu'il a, ou non, intérêt à bâtir ;

Que cette taxe n'est pas exclusivement applicable à ceux sur la propriété desquels l'établissement de nouvelles rues a nécessité des emprises ; mais qu'elle est commune à tous ceux qui, expropriés ou non, se trouvent avoir le long de ces voies nouvelles des terrains sur lesquels ils voudraient construire ; que, sous ce rapport, il y a égalité parfaite entre les uns et les autres, tandis que la prétention de l'intimée ne conduirait à rien moins qu'à créer un privilège en faveur des premiers ;

Attendu qu'accorder à l'expropriée une indemnité équivalente à la taxe de la bâtisse, ce ne serait pas seulement la soustraire d'une manière indirecte à l'application d'un règlement revêtu de toutes les formalités qui le rendent obligatoire pour tous, et compromettre ainsi, par une voie détournée, les ressources financières de la commune ; que ce serait, en outre, imposer dès maintenant à la partie appelante la réparation anticipée d'un préjudice éventuel et incertain au double point de vue de la faculté, pour l'exproprié, de ne pas bâtir et, pour la commune, de modifier ou même de supprimer la taxe dont s'agit ou de la remplacer par une autre établie sur des bases différentes ; ce qu'on peut raisonnablement supposer, le taux élevé de l'impôt allant directement contre son but ;

Attendu, quant à l'obligation pour l'intimée de clôturer les excédants de la parcelle emprise le long de la voie publique, que le pouvoir d'en

propriation ne leur donne pas naissance ; elle n'en est que la cause occasionnelle, car ces mesures restrictives de la jouissance frappent également les propriétés riveraines qui n'ont pas subi l'expropriation. Puis, s'occupant plus spécialement des taxes, ils arrivent à proposer une distinction :

« Il est des cas où l'on devra tenir compte de ces impôts comme d'une dépréciation de la partie restante. C'est d'abord lorsqu'ils avaient déjà été acquittés, lorsque la maison était bâtie, l'égout construit, le trottoir établi, et

exiger l'accomplissement est dévolu par l'art. 17 du règlement de la commune de Schaerbeek, en date du 19 décembre 1853 et par l'art. 11 de celui du 29 août 1865, au collége des bourgmestre et échevins ;

Que, par ces conclusions prises devant la Cour, l'administration appelante a demandé acte de la déclaration qu'elle a faite « que l'exproprié sera autorisée, si elle le demande, à clôturer les excédants au moyen de planches, d'un lattis ou d'une haie, à son choix, et qu'il ne sera, par suite, dû aucune taxe spéciale à la commune, aussi longtemps qu'on ne demandera pas à bâtir sur les excédants, sauf à appliquer alors les règlements qui sont en vigueur ; »

Que cette déclaration émanée de l'autorité investie du pouvoir de consentir le mode de clôture qui en fait l'objet, donne à cet égard toute garantie à l'intimée, sans qu'elle ait à craindre d'un autre côté, de devoir établir, contre son gré, un trottoir le long de sa propriété conformément à l'article du règlement précité du 29 août 1865, qui n'en fait une obligation au propriétaire riverain qu'au cas de construction ou reconstruction de bâtiments *ou murs de clôture* ; Qu'il est donc démontré par tout ce qui précède, que l'intimée est sans droit à obtenir une indemnité quelconque du chef de la taxe sur les bâtisses ;

En ce qui concerne les intérêts d'attente :

Attendu que s'il n'est pas possible à l'exproprié de réaliser immédiatement en immeubles les indemnités qu'il reçoit, et dont il perdrait l'intérêt s'il les gardait entre temps dans sa caisse, il n'éprouvera cependant aucun préjudice s'il prend le soin de les placer provisoirement à intérêt dans l'un ou l'autre des nombreux établissements financiers du pays, qui offrent toutes les garanties désirables de solidité ; que dès lors il ne serait pas équitable de faire peser la charge des intérêts d'attente sur la partie expropriante.

qu'une expropriation détruit ce qui existe et force à créer un établissement nouveau. Alors, c'est bien l'expropriation qui est cause du double payement auquel l'exproprié est exposé. Le propriétaire était quitte envers la commune ; il avait satisfait à ses exigences fiscales, quand l'expropriation vient à leur donner une vie nouvelle. Il était arrivé au port, et on le force à recommencer le voyage et à en subir une seconde fois les inconvénients et les charges. Celui qui amène un pareil état de choses en doit la réparation.

» Il n'est pas même nécessaire que la taxe ait été déjà acquittée; il suffit que l'exproprié soit en possession de tous les avantages pour lesquels il devra payer une taxe après l'emprise. Il avait autrefois une maison à front de rue, un trottoir, un égout, etc. L'impôt communal postérieur à la construction de son habitation ne pouvait toucher à ses droits acquis. Mais l'expropriation qui lui enlève une partie de sa propriété vient bouleverser cet état de choses. Le voilà obligé à reconstruire une façade nouvelle, à réexproprier ce qui subsiste de sa demeure, à établir un nouveau trottoir, etc. La commune saisit cette occasion pour lui demander le payement de la taxe dont elle a frappé les reconstructions. L'impôt est évidemment applicable, mais le propriétaire ne devra l'acquitter que pour récupérer les avantages dont il avait la jouissance paisible avant l'expropriation ; c'est à cause de celle-ci qu'il est tenu à ce payement ; quoi de plus juste que de l'en dédommager ?

« Nous comprenons que lorsqu'il s'agit de terrains vides, il n'y ait pas lieu à indemnité de ce chef, car ils étaient soumis à la taxe, indépendamment de l'expropriation. Dès l'instant qu'on eût voulu les couvrir de constructions, ils devaient se soumettre à la mesure fiscale, quand bien même aucune expropriation n'aurait eu lieu. Mais lorsque les habitations sont déjà élevées, la question change com-

plètement ; si l'emprise n'entame qu'une partie du fonds, l'excédant se trouve frappé d'une véritable dépréciation, due exclusivement à l'expropriation. Il y a lieu, dès lors, à une indemnité pour la reconstruction d'une façade ; pourquoi n'y aurait-il pas lieu aussi à dédommagement pour les taxes qui en dérivent, et qui forment une partie du coût de cette reconstruction ? » — Olin et Picard, *Traité usuel de l'indemnité*, etc., p. 129 et suiv.

Cette distinction, proposée comme un tempérament équitable à la situation onéreuse créée par les arrêtés communaux à charge des propriétaires, ne repose pas sur une base solide. En effet, on peut objecter à la demande d'indemnité du chef de la taxe, même dans le cas où l'expropriation a porté sur un immeuble bâti, ce que l'on oppose à cette demande dans tous les autres cas où MM. Olin et Picard la repoussent, d'accord avec les auteurs et la jurisprudence. L'expropriation n'est pas la cause efficiente de la perception de la taxe, elle ne la crée pas ; la taxe s'applique à tous les propriétaires expropriés ou non ; c'est la demande de construction ou de reconstruction qui la fait naître, et s'il est vrai que l'expropriation qui atteint un immeuble bâti amène généralement le propriétaire à demander une reconstruction, il est possible cependant qu'il n'en soit pas ainsi ; en tous cas, c'est là une conséquence non pas immédiate et nécessaire, mais indirecte de l'expropriation. Il faut un acte distinct et subséquent de la volonté du propriétaire pour la produire.

C'est ce que formulent parfaitement les considérants de l'arrêt de Bruxelles du 3 avril 1867, rendu dans une espèce où l'expropriation portait sur une maison :

« Attendu qu'en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique il est de principe, aussi certain que juste, que l'indemnité ne doit couvrir que le préjudice qui est une

conséquence directe et nécessaire de l'expropriation ; que la taxe sur la bâtisse, dont l'intimé voudrait s'affranchir à l'avance, n'est point une suite immédiate de l'expropriation qu'il subit ; que l'obligation de s'y soumettre naît uniquement de la demande du propriétaire riverain d'élever des constructions le long de la nouvelle rue, c'est à dire d'un fait que le règlement le laisse complètement libre de poser ou de ne pas poser, suivant qu'il a, ou non, intérêt à bâtir ; que cette taxe n'est pas exclusivement applicable à ceux sur la propriété desquels l'établissement de nouvelles rues a nécessité des emprises ; mais qu'elle est commune à tous ceux qui, expropriés ou non, se trouvent avoir le long des voies nouvelles des terrains sur lesquels ils voudraient construire ; que sous ce rapport, il y a égalité parfaite entre les uns et les autres, tandis que la prétention de l'intimé ne tendrait à rien moins qu'à créer un privilége en faveur des premiers ;

» Attendu qu'accorder à l'exproprié une indemnité équivalente à la taxe de la bâtisse, ce ne serait pas seulement le soustraire d'une manière indirecte à l'application d'un règlement revêtu de toutes les formalités qui le rendent obligatoire pour tous, et compromettre ainsi, par voie détournée, les ressources financières de la commune ; que ce serait, en outre, imposer dès maintenant à la partie appelante la réparation anticipée d'un préjudice éventuel et incertain au double point de vue de la faculté, pour l'exproprié, de ne pas bâtir, et, pour la commune, de modifier ou même de supprimer la taxe dont il s'agit ou de la remplacer par une autre établie sur des bases différentes, ce qu'on peut raisonnablement supposer, le taux élevé de l'impôt allant directement contre son but. »

Il nous paraît impossible de réfuter cette argumentation. Non seulement nous considérons la solution de l'arrêt

comme seule juridique, mais nous la croyons aussi seule équitable ; car le propriétaire exproprié sera complétement indemnisé de la perte qu'il subit sans demander le remboursement anticipé de la taxe. En effet l'immeuble exproprié doit être évalué en raison de l'existence de la taxe. Celui qui a construit une maison de 50,000 frs et qui a dû en outre acquitter 3,000 frs de taxe, possède un immeuble qui vaut réellement 53,000 frs et qui lui sera payé à ce prix, si l'expropriation survient. De plus, la création de l'impôt augmente la valeur des constructions préexistantes, car elles seront estimées au même taux que celles qui l'ont acquitté. On comprend donc, que si l'on ajoutait à cette estimation de la valeur vénale une indemnité pour la taxe à payer en cas de reconstruction, il y aurait bénéfice pour l'exproprié qui serait, en réalité, doublement indemnisé d'une seule cause de dommage.

469. Cependant, il est une circonstance toute spéciale qu'il eût été difficile de prévoir si elle ne s'était produite, et où l'on a dû comprendre, dans le chiffre de l'indemnité, le montant de la taxe. L'ouverture d'une rue nouvelle avait nécessité l'emprise d'une partie de terrain dont le restant avait façade à une rue déjà existante. Or, la taxe n'était pas due pour les conctructions élevées à front de la rue ancienne, mais, par suite de la nouvelle configuration du terrain, mise en rapport avec le texte du règlement communal, toute construction, même à la rue ancienne, allait se trouver passible de la taxe. La Cour de Bruxelles a jugé avec raison que le propriétaire ne devrait en être définitivement frappé que s'il bâtissait en façade à la rue nouvelle, mais qu'il devait en être exonéré, comme d'une conséquence directe de l'expropriation, si elle était perçue à raison de la construction en façade à la rue ancienne. Elle a repoussé aussi en fait l'argument tiré de l'éventualité du préjudice résultant de la taxe, en visant la circonstance que de l'aveu

même de la commune expropriante, le terrain ne pouvait être utilisé que comme terrain à bâtir; en conséquence, elle a confirmé le jugement qui avait dit pour droit sur ce point, « que si les défendeurs n'établissent aucune communication directe de leur propriété à la nouvelle voie publique, la commune serait tenue de payer en leur lieu et place les frais spéciaux que la construction de la nouvelle bâtisse doit leur occasionner. » — Bruxelles, 10 mai 1867.[1]

[1] *Bruxelles*, 10 *mai* 1867.

La Cour. — Sur le cinquième chef :

Attendu que l'indemnité à laquelle l'exproprié a droit, doit, aux termes des articles 545 du Code civil et 11 de la Constitution, être juste et préalable ;

Attendu que l'indemnité ne saurait être juste, à moins d'être complète;

Attendu que la partie du terrain qui n'a pas été expropriée se trouve à front de la chaussée de Charleroi, et ne pouvait, avant l'expropriation de la parcelle joignante, être soumise à aucun impôt de bâtisse autre que celui qui serait dû pour les constructions élevées à front de cette chaussée ;

Attendu que, par la création de la nouvelle rue, la parcelle de terrain qui longe cette rue sera, *même pour les constructions qui auront leur façade à la chaussée*, soumise à l'impôt de pavage, aqueduc, trottoirs et clôtures, pour la partie de ces constructions qui s'étendra le long de cette rue ;

Attendu que ce surcroît d'impôt, conséquence immédiate de l'expropriation, est évidemment une cause de dépréciation dont il faut tenir compte, à moins d'enfreindre le principe qui exige que l'indemnité soit complète ;

Attendu que c'est à tort que la commune appelante prétend que le jugement *a quo* a empiété sur les attributions du conseil communal, en décidant que les expropriés seraient affranchis de toute imposition de bâtisse à raison de l'établissement de la nouvelle rue ; qu'en effet, le surcroit de charges dont ce terrain est grevé prenant sa source dans les règlements de la commune, le mode le plus équitable de régler l'indemnité était d'établir une compensation entre la dépense à laquelle ce surcroît d'impôts donnerait lieu et la somme que, de ce chef, la com-

La même circonstance s'est produite encore et a donné lieu à un autre arrêt, du 7 juin 1867 qui, sur les conclusions de Me Simons, rapportées dans la *Belgique judiciaire* T. XXVI, p. 114, a confirmé un jugement du tribunal de Bruxelles adoptant les mêmes principes, dont il a fait une application analogue[1].

mune devrait payer à titre d'indemnité de dépréciation ; qu'on ne peut, dès lors, considérer la décision du premier juge comme constituant un empiètement sur les attributions du conseil communal ;

Attendu que c'est également sans fondement que l'appelante conteste au premier juge le droit de dispenser les expropriés de l'application des règlements, pour le cas éventuel où cette application serait poursuivie par la commune ;

Attendu, en effet, qu'il est de principe qu'un dommage futur mais certain, résultant de l'expropriation, doit être apprécié pour la fixation de l'indemnité ;

Attendu que, de l'aveu de l'appelante elle-même, le terrain dont il s'agit ne peut être utilisé que comme terrain à bâtir; qu'il s'ensuit, dès lors, qu'il y a certitude que l'application des règlements sera poursuivie;

Attendu que les intimés ont formellement conclu devant le premier juge à être affranchis de l'impôt de pavage, trottoirs, aqueduc et clôtures, que conséquemment le jugement dont appel n'a pas, comme le prétend l'appelante, statué *ultra petita* ;

En ce qui concerne la conclusion des intimés tendante à ce que la commune appelante soit condamnée à leur payer les intérêts à 5 p. c. des sommes allouées par le jugement *a quo*, jusqu'au payement des dites sommes ou leur consignation ;

Attendu que s'il est vrai que l'appelante n'a pas pris possession de l'emprise, il est néanmoins certain que, dans un temps plus ou moins prochain, les intimés seront dépossédés de leur propriété; que dans cet état de choses, et surtout en raison de la nature du terrain qui ne peut être utilisé qu'en y élevant des constructions, il y a pour les intimés privation de jouissance et qu'une indemnité leur est due de ce chef ;

Par ces motifs, etc.

[1] *Bruxelles*, 7 *juin* 1867.

Arrêt adoptant les motifs des premiers juges ainsi conçus :

Ces arrêts confirment implicitement le refus d'indemnité pour la taxe dans le cas où la construction aurait eu

Le tribunal : — En ce qui touche les indemnités réclamées du chef de la dépréciation des parties restantes :

Attendu que s'il y a lieu de tenir compte, à ce titre, à l'exproprié du montant de la taxe des bâtisses, c'est dans le cas seulement où la partie restante, convertie en terrain à bâtir par l'effet de l'expropriation, ne peut être employée comme telle que moyennant le payement de la taxe;

Attendu que le bien dont il s'agit dans l'espèce constitue déjà actuellement un terrain à bâtir ; que les défendeurs conserveront, après l'établissement de la voie nouvelle au travers de leur propriété, la faculté de bâtir sur les parties restantes, à front de la rue Van de Weyer, comme ils pouvaient le faire précédemment, sans être soumis de ce chef au payement de la taxe des bâtisses ; que dans ces circonstances, l'on ne saurait considérer comme dépréciant leur propriété, le montant des taxes qu'ils ne seraient tenus d'acquitter que dans le cas seulement où ils voudraient profiter de la voie nouvelle en y établissant les façades de leurs constructions ; qu'il s'en suit que la conclusion tendant au payement d'une somme de 7,180 fr., formant la différence entre celle de 3,600 fr., à laquelle les experts ont évalué la plus-value acquise à l'excédant de la partie sud de la propriété par l'établissement de la voie nouvelle, et celle de 19,780 fr.. montant de la taxe des bâtisses, ne sauraient être accueillie ;

Mais attendu qu'en prenant façade à la rue Van de Weyer, les défendeurs doivent conserver la faculté de bâtir sur l'excédant de leur propriété, sans être astreints à plus de charges qu'ils n'auraient eu à en supporter si l'expropriation n'avait point eu lieu ; que, dans cette hypothèse, ils devaient être indemnisés, tant à raison de ce que les pignons et les murs des constructions, qu'ils élèveraient le long de la rue nouvelle, ne seraient plus susceptibles de mitoyenneté qu'à raison des diverses prestations et charges auxquelles les soumettrait l'établissement de ces murs le long de la voie nouvelle, d'après les règlements en vigueur ;

Attendu que la demanderesse ne saurait se soustraire à l'obligation d'indemniser les défendeurs de ces diverses causes de dommages résultant du fait de l'expropriation, en déclarant qu'aussi longtemps qu'ils n'élèveront pas de constructions, les défendeurs seront autorisés à clôturer les excédants de leur propriété, au moyen d'un lattis ou de planches, ce qui ne les obligerait au paiement d'aucune taxe, puisque

lieu à la rue nouvelle. On peut donc considérer, en les rapprochant de l'arrêt du 3 avril 1867 et de celui du 21 février 1868, que le dernier état de la jurisprudence de la Cour de Bruxelles consacre le système auquel nous croyons devoir nous rallier.

470. Indépendamment des causes générales de dépréciation ou de dommage que nous avons examinées jusqu'ici, il en est encore une quantité d'autres qui sont produites par l'expropriation sur la partie non comprise de la propriété. Ainsi, l'établissement d'un chemin de fer peut nécessiter la construction de remblais élevés qui nuiront à la culture des terres, soit par l'effet des déversements d'eaux pluviales qu'ils occasionneront, soit par l'interception des rayons du soleil, ou qui préjudicieront à l'agrément de la vue, à l'aspect, à l'abord, à la salubrité d'une habitation. S'il y a déblai, il pourra en résulter un assèchement excessif des terres avoisinantes, et l'impossibilité de cultiver sur une zône plus ou moins large parallèle à l'excavation. Ainsi encore, l'exploitation d'un bois ou d'une terre cultivée peut se trouver plus difficile à raison des détours nécessités par

c'est précisément le droit de bâtir sur leur propriété qui doit être conservé aux défendeurs, sans pouvoir être aggravé par aucune charge nouvelle;

» En ce qui touche la somme de 600 fr., allouée par les experts pour dépréciation de l'excédant de la partie nord de la propriété emprise;

» Attendu qu'il résulte de l'examen du plan et qu'il n'est pas contesté, qu'ainsi que le constatent les experts, cette parcelle tire sa plus grande valeur de sa convenance pour la propriété voisine, et que cette valeur viendra à disparaître complètement par l'établissement de la rue nouvelle;

» Attendu que cette diminution de valeur résultant du changement apporté à l'état des lieux par l'effet de l'expropriation, il doit en être tenu compte aux défendeurs, et que la somme de 600 fr. allouée de ce chef par les experts ne paraît pas exagérée.

l'interposition d'un canal ou d'un chemin de fer entre les voies de communication existantes et les parties à exploiter; le cours d'un ruisseau, qui avait pour la propriété une valeur industrielle ou d'agrément, peut être déplacé de manière à en rendre l'usage impossible ou moins commode qu'auparavant. Enfin, il est encore vingt autres circonstances dommageables qui peuvent se produire par suite de l'expropriation. Le juge aura, suivant chaque espèce, à arbitrer le chiffre de l'indemnité; c'est la une question de fait, et il n'y a pas de base fixe d'appréciation à indiquer sur ce point. Aussi, croyons-nous inutile de rapporter les nombreuses décisions d'espèce contenues dans nos recueils de droit.

§ 2. — Des dommages personnels résultant de l'expropriation.

471. Causes de dommage personnel. Le délogement.
472. Indemnité due pour délogement; ce qu'elle comprend.
473. Suite. — Chômage.
474. Suite. — Perte de clientèle; éléments de la clientèle.
475. Frais d'annonces, de circulaires et autres résultant du déplacement.
476. Des constructions entreprises sur le terrain exproprié.
477. Des opérations commerciales ou industrielles faites par l'exproprié, et interrompues par l'expropriation.
478. De la privation de jouissance des immeubles par suite de l'expropriation imminente.
479. Les intérêts de l'indemnité de valeur vénale et de dépréciation sont dus depuis la prise de possession, si elle a précédé la consignation.
480. Le remboursement d'une créance hypothécaire, par suite de l'expropriation d'une partie de l'immeuble, peut-il donner lieu à indemnité si la capitalisation doit se faire à un taux supérieur au taux normal ?
481. Comment s'évalue en ce cas le dommage ?
482. L'expropriant peut-il offrir un supplément d'hypothèque pour conserver à l'exproprié le bénéfice du terme et du taux du prêt ?

483. Des frais de remploi. Circonstances où l'on est d'accord sur leur allocation ou leur rejet.
484. Controverse. Jurisprudence des Cours de Bruxelles et de Liége.
485. Opinion intermédiaire entre ces deux systèmes.
486. Quand les frais de remploi sont alloués, ils portent sur la valeur vénale de l'emprise et sur la dépréciation.
487. Portent-ils sur les produits du sol?
488. Distinction concernant les arbres.
489. Suite.
490. Ils ne portent pas sur l'indemnité allouée pour nouvelle clôture, ni pour appropriation ou reconstruction.
491. Ni sur les indemnités allouées pour le dommage personnel et mobilier.
492. Ni sur l'indemnité payée pour les substances minérales.
493. Le remploi doit être double dans le cas de l'application de l'art. 1er de la loi de 1837 sur les mines.
494. Du taux des frais de remploi.
495. Des intérêts d'attente.
496. Des frais de retrait de l'indemnité consignée.
497. Les principes exposés en matière d'indemnité s'appliquent aux immeubles appartenant à des personnes morales, établissements publics, etc., ainsi qu'au domaine privé de l'État, des provinces et des communes.
498. Mais les habitants d'une commune ne peuvent, *ut singuli*, demander une indemnité d'expropriation des biens communaux.

471. Indépendamment des suites préjudiciables de l'expropriation pour la propriété, il existe d'autres causes de dommage qui concernent particulièrement le propriétaire, et qui se rattachent au mode de jouissance auquel il avait affecté ses immeubles. Nous avons vu précédemment que ces causes de dommage devaient entrer en ligne de compte, comme les précédentes, dans le règlement de l'indemnité, n° 436 ; parmi celles qui se présentent le plus fréquemment, se trouve la nécessité du délogement lorsque l'expropriation porte sur un immeuble bâti. Ce délogement entraîne généralement à sa suite une série d'inconvénients plus ou moins graves.

472. Nous trouvons énumérés, dans un jugement du tribunal de Bruges du 1er mars 1866, les éléments les plus habituels de l'indemnité due pour délogement. Le tribunal a ordonné aux experts de faire connaître dans tous ses détails :

«*A*. La somme à laquelle ils évaluent : 1° les frais de déménagement et d'appropriation nouvelle du mobilier du défendeur ; 2° les frais de déplacement des marchandises et ustensiles de ses magasins ; 3° l'indemnité à payer à raison des détériorations que ce mobilier, ces marchandises et ces ustensiles peuvent, nonobstant les précautions d'usage, subir par le transport ; 4° les frais de déplacement de la fabrique de l'exproprié.

»*B*. De faire connaître l'indemnité qu'ils estiment être due au défendeur à raison du temps qu'il devra consacrer à la recherche d'une autre habitation et à son déménagement, et pendant lequel il ne pourra point vaquer à ses occupations ordinaires ;

»*C*. De faire connaître l'indemnité qu'ils estiment être due au défendeur pour perte de jouissance : 1° à raison des conditions avantageuses de son bail ; 2° à raison des impenses qu'il a faites et dont il n'a pas joui pendant tout le terme pour lequel son bail était contracté ;

»*D*. De dire s'ils sont d'avis qu'il est dû au défendeur une indemnité pour perte éventuelle de clientèle, et, le cas échéant, quel devrait être le montant de cette indemnité.»

Sauf les causes reprises sous la lettre *C*, qui sont spéciales au locataire, et sur lesquelles nous nous expliquerons plus loin, sauf également l'inexactitude des mots *perte éventuelle de clientèle* qui doivent s'entendre d'une cause certaine, quoique future d'indemnité, ces dommages se présentent communément et sont tous à évaluer dans l'indemnité.

473. MM. Olin et Picard le justifient très-bien en ces termes :

« L'exproprié ne demandait pas à changer de demeure, il n'avait nulle intention de faire les frais d'un déplacement; il l'aurait considéré peut-être comme un sérieux inconvénient. L'expropriant intervient et change le cours des choses ; sans consulter les convenances de l'exproprié, il le contraint à quitter les lieux qu'il habite et à chercher un autre gîte ; il ne tient compte, ni du moment, ni des embarras qu'il occasionne ; il faut que l'on parte, voilà la seule consigne qu'il connaisse. Ou bien encore l'exproprié exerçait une profession, une industrie, un commerce, qui se traduisait pour lui, à chaque heure, en nouveaux bénéfices , il pouvait s'appliquer, sans présomption, le proverbe anglais : *Time is money* ; il avait peut-être accepté des commandes, qui ne souffraient aucun retard ; son établissement avait une marche régulière, fruit d'un aménagement longuement et soigneusement préparé. L'expropriant intervient et trouble encore cette situation normale ; il disperse l'atelier, il arrête les machines ; la source des bénéfices est tarie, les ordres acceptés ne peuvent être exécutés ; il se produit un chômage plus ou moins prolongé, plus ou moins désastreux ; avant que toute l'exploitation ait été réinstallée dans un nouveau local, avant qu'on ait retrouvé l'ordre parfait d'autrefois et cette activité qui utilisait les moindres parcelles de temps, que de jours pourront s'écouler ! Le simple exposé de ces circonstances ne démontre-t-il pas que dans l'un et l'autre cas, qu'il s'agisse de chômage ou de frais de déplacement, une réparation est due à celui qui n'appelait pas l'événement fâcheux de l'expropriation par celui qui l'a suscité, en vue de l'utilité générale, il est vrai, mais souvent au détriment de l'intérêt particulier ?

» Aussi, n'est-ce pas dans le principe même de l'indemnité que gisent les difficultés les plus délicates, mais dans l'appréciation des faits, presque toujours compliqués, que l'on invoque pour démontrer qu'il y a réellement dommage. Quand

nous parlons ainsi, nous n'avons pas en vue, bien entendu, les dépenses du délogement ; celles-ci sont d'une nécessité si évidente, qu'il ne saurait y avoir lieu à controverse ; tout se réduira à déterminer la hauteur du chiffre ; ce sera à l'exproprié à l'établir en faisant valoir, devant la justice, la quantité de choses à transporter, la longueur probable des parcours, les difficultés spéciales du voyage à résulter de la nature des objets. Mais quand on invoquera un chômage, l'embarras du juge pourra être très-grand dans certains cas ; il faudra qu'on le fasse pénétrer, en quelque sorte, dans les rouages les plus intimes du commerce et de l'industrie de l'exproprié. Ce sera encore à celui-ci qu'incombera ce devoir ; puisqu'il réclame une indemnité, il doit justifier sa prétention dans toutes ses faces. Le juge sera souvent défiant, parce qu'il redoute les exagérations de l'intérêt individuel ; il importe donc de ne rien négliger pour le convaincre ; les livres de commerce, les correspondances pourront être à ce point de vue des éléments précieux de justification. Trop de rigueur de la part des tribunaux paraîtrait du reste, ici comme partout en matière d'expropriation, hors de propos. »

MM. Olin et Picard rapportent ensuite qu'un arrêt de Bruxelles du 26 mars 1845 a alloué 22 francs par jour à un usinier pour 554 jours de chômage.—V. en ce sens Cass. B. 11 août 1842 ; Bruxelles, 11 janvier 1851 ; 22 juin 1853 et 12 mai 1864 [1]. Liége, 24 novembre 1853. Cpr. juge-

Cassation belge, 11 août 1842. V. n° 271.

[1] *Bruxelles, 11 janvier* 1851.

Attendu que la somme de... accordée aux époux Bacq par le jugement du 29 mai 1847 pour moins-value et confirmé sur ce chef d'indemnité, n'est allouée par la Cour que pour la dépréciation de leur établissement comme auberge, et non parce que l'expropriation aurait diminué d'autant la valeur de l'héritage, en faisant abstraction de sa destination ;

ment Bruxelles, 6 août 1864 ; *Belg. jud.*, T. 22, p. 1128; et 26 décembre 1868, *Belg. jud.*, T. 27, p. 247.

qu'il n'y a donc rien à retrancher de ce chef des sommes fixées pour la valeur du restant du terrain exproprié ;

Attendu qu'il est dû aux intimés des frais de déménagement ;

En ce qui concerne l'indemnité pour réduction momentanée du commerce des époux Bacq ;

Attendu que l'indemnité à résulter de ce chef doit être comprise dans la somme de... allouée tant par le jugement du 29 mai 1847, que par le présent arrêt ;

Quant à l'indemnité pour privation momentanée du commerce :

Attendu que, dans l'espèce, pareille perte est purement éventuelle, et que d'ailleurs la clientèle des époux Bacq n'étant pas attachée à l'immeuble exproprié, la perte ne serait pas le résultat direct de l'expropriation, d'où il suit qu'ils ne sont pas fondés dans ce chef de conclusions ;

En ce qui concerne l'indemnité d'habitation ;

Attendu que la société ne peut être tenue envers les époux Bacq qu'à leur payer la valeur de l'indemnité expropriée; que si, au lieu d'acheter une propriété, ils préfèrent faire construire une habitation et louer entre temps une maison, ce ne peut être un motif pour mettre à la charge de la société le loyer ou le prix de location de l'habitation provisoire, que les époux Bacq pourront payer avec l'intérêt du capital représentatif de l'immeuble exproprié ; que, mettre à la charge de la société une indemnité pour habitation provisoire, ce serait agir contre l'esprit de la loi qui n'accorde au propriétaire exproprié, que la juste et préalable indemnité;

Par ces motifs, etc.

Bruxelles, 22 juin 1853.

Attendu qu'en prenant égard au genre d'estampes et d'objets de commerce de la veuve Daems, on peut admettre que la fréquentation de l'église principale de la ville (Ste-Gudule), notamment par les étrangers, attirait au débit de ce commerce certaines pratiques dont la suppression de cette maison et l'éloignement de la veuve Daems de cette position entraîneront la perte, et que bien que ce préjudice ne fût pas sans doute considérable, il devait motiver une certaine indemnité aussi bien que le chômage; qu'en combinant ce qui concerne le chômage et cette

Il a même été décidé qu'une indemnité peut être réclamée après l'expropriation, par action séparée, pour la perte résultant du fait que l'exproprié a transporté ailleurs ce commerce, s'il ne lui donne pas de bénéfices. — Bruxelles, 5 août 1867. Pas. 68. II. 5.

474. Au préjudice causé par le chômage, le délogement ajoute souvent celui qui peut résulter de la perte de clientèle. Généralement, l'industriel et surtout le marchand qui résident depuis un certain temps dans le même domicile, siége de leurs affaires, y ont amené un achalandage auquel le déplacement nuira dans une certaine mesure. Est-il dû une indemnité de ce chef?

Il faut distinguer.

La clientèle tient à un double élément ; d'abord et avant tout, à la personne même ; en second lieu, à l'emplacement de l'immeuble. Nous disons d'abord à la personne même. En effet, ce sont les talents, l'expérience, l'habileté, la probité, qui constituent la base essentielle du succès dans les affaires ; ces qualités personnelles font certainement plus que l'emplacement d'un immeuble pour assurer une clientèle durable et attachée. Or, elles ne sont pas atteintes par l'expropriation ; elles suivent l'exproprié, et là où il fixera son nouveau domicile, les anciens chalands n'hésiteront pas à le suivre ; s'il en perd quelques-uns, il en retrouve d'autres. Donc, sauf la perte momentanée résultant du délogement et du chômage, et qui doit faire l'objet d'une répara-

partie de clientèle, deux articles qui ont quelqu'affinité, on peut équitablement fixer pour le tout une indemnité de 2000 fr. ;

Par ces motifs, etc.

N. B. Le premier juge avait évalué à trois mois le temps nécessaire pour trouver un autre logement à l'expropriée et avait fixé du seul chef du chômage une indemnité de 1,000 fr.

Bruxelles, 12 *mai* 1864. V. n° 475.

tion spéciale, on ne voit pas que ses intérêts puissent souffrir du changement ; au moins est-ce là une éventualité si douteuse, qu'elle ne saurait être la base d'une demande d'indemnité. C'est ce que la Cour de Bruxelles a fort bien énoncé dans l'arrêt du 4 avril 1846, que nous avons rapporté précédemment, et qui est relatif à l'expropriation de la maison d'un orfèvre. V. n° 371. Dans le même sens, cette Cour a encore décidé le 11 janvier 1851, à l'occasion de l'expropriation d'une auberge, « que la clientèle n'étant pas attachée à l'immeuble exproprié, la perte n'était pas le résultat direct de l'expropriation. » V. n° 473, Cpr. Liége, 29 décembre 1841. V. n° 371, tribunal de Bruxelles, 19 décembre 1868. *Belg. jud.* T. XXVII, p. 246.

Le second élément de clientèle est celui qui tient à l'emplacement matériel de l'immeuble. Il se rencontre spécialement pour le commerce de détail d'objets d'un usage fréquent souvent renouvelé. Boulangers, bouchers, cafetiers, épiciers, restaurateurs, hôteliers, marchands de cigares, de quincaillerie, d'estampes, changeurs, etc., tels sont ceux pour lesquels la situation de l'immeuble a le plus d'importance, et dont le mérite personnel exerce en général le moins d'influence sur la clientèle. Pour eux, plus que pour d'autres, la dépossession peut amener dans les affaires une perturbation préjudiciable ; si elle est justifiée, elle doit faire l'objet d'une réparation. — Bruxelles, 7 juillet 1847 ; Liége, 27 avril 1856 ; Bruxelles, 12 mai 1864 ; Gand, 20 juillet 1865 ; Bruxelles, 30 juillet 1868. [1] On peut joindre

[1] *Bruxelles*, 7 *juillet* 1847.

La Cour : — Attendu, quant aux frais de remploi des sommes ci-dessus, que l'intention manifestée par l'appelant devant le premier juge au sujet de la destination qu'il se propose de donner à son indemnité n'affaiblit en rien les motifs d'après lesquels une jurisprudence constante accorde à la partie expropriée des frais de remploi, motifs également prépondérants pour lui faire allouer, dans l'espèce, un dédommagement

à ces autorités un arrêt de Cassation belge du 11 août 1842, rapporté n° 371, un arrêt de Bruxelles du 22 juin 1853, n° 473.

Nous ne connaissons en sens contraire qu'un arrêt de la Cour de Liége du 8 août 1853, qui considère, à l'occasion de l'expropriation d'une distillerie, « que l'interruption de l'industrie exercée par l'expropriant ne suffit pas pour donner ouverture à une indemnité ; que, pour y avoir droit, l'appelant aurait dû justifier d'une perte quelconque ou d'un dommage qui serait le résultat direct de la dépossession de sa distillerie, tels que la responsabilité d'un marché qu'il ne pourrait plus exécuter, la détention ou commande

accessoire; qu'une indemnité de déplacement accordée par le premier juge contre l'avis des experts est également due à l'appelant, si on considère que, malgré ses démarches pour éviter de s'éloigner du point où était situé son ancien domicile, il n'a pu s'établir qu'à une assez grande distance de cet endroit où il exerçait, sur une route fréquentée et au centre de la circulation de la commune, son industrie de messager-commissionnaire.

Liége, 27 *avril* 1856.

La Cour : — Considérant que par sa disposition et sa situation la maison dont il s'agit convenait à la profession de boucher, d'aubergiste et de cabaretier que l'appelant y exerçait conjointement ; que, par suite, l'indemnité doit le mettre à même d'acquérir une autre maison dans les mêmes conditions.

Bruxelles, 12 *mai* 1864.

La Cour : — Attendu que la maison qu'occupait l'appelant, et dont le bail ne finissait qu'en 1870, offrait par sa situation une convenance toute locale et des avantages incontestables et même uniques pour l'exercice de la profession de changeur, ainsi que le constatent les experts ; que, dès lors, il y a lieu, pour apprécier le montant des pertes que fera l'appelant d'abord pendant son chômage, c'est-à-dire pendant le temps qu'il aura employé pour se procurer un logement placé à peu près dans les conditions de la maison dont il est expulsé, ensuite, après son installation dans le nouveau logement, de tenir compte de la partie de la clientèle qui suivra l'appelant dans son nouveau logement et de

de choses et matières dont il ne pourrait plus tirer le même parti ; que n'ayant rien justifié ni allégué de semblable, il ne lui a été inféré aucun grief par la disposition du jugement qui lui réserve tous ses droits à cet égard. »,

Cet arrêt ne s'explique que par les circonstances où il a été rendu ; le jugement avait en effet visé à l'appui du refus d'indemnité cette circonstance « que l'intention du défendeur ne paraissait pas être de continuer la profession de distillateur, puisqu'il a exigé que l'expropriation comprît tout le matériel et les ustensiles de son usine, que les experts ont considérés comme aussi bons que neufs. » Là était le vrai motif du refus de l'indemnité sollicitée ; mais la Cour

celle qu'il perdra, et notamment de la spécialité de l'échange des monnaies hollandaises qui étaient attachée à sa maison, rue des Fripiers; de l'importance des affaires que faisait l'appelant dans la rue des Fripiers au moment de son déguerpissement forcé, et qui avait notablement augmenté à partir de l'année 1861, au point que le bénéfice brut de l'appelant s'élevait en moyenne, par année, à la fin de 1863, à la somme de fr. 16,145-62, d'après une vérification faite par les experts sur les livres de l'appelant ; attendu que l'on ne doit pas perdre de vue, que, dans la fixation de cette moyenne, l'échange de monnaies hollandaises figure, en 1862, pour la somme de fr. 4,523-93, et en 1863, pour celle de fr. 5,263-75 ; que cette spécialité d'échange était attachée à la maison de la rue des Fripiers, et que partant, on doit la considérer comme perdue pour l'appelant, au moins en grande partie ; attendu qu'il y a lieu, d'après ce qui précède, de décider que la perte que fera l'appelant sur les bénéfices qu'il faisait rue des Fripiers, s'élèvera annuellement pendant les six ans et huit mois que son bail devait encore durer, à la somme de 800 fr., qu'ainsi il y a lieu d'allouer à l'appelant, pour cette période, une somme de fr. 5,333-28.

Gand, 20 *juillet* 1865.

La Cour : — Attendu que les experts constatent que la maison des défendeurs est solidement bâtie et qu'elle sert à la fois de fabrique et de magasin de tabacs et cigares ;

Qu'ils constatent, en outre, que cette maison est exceptionnellement bien située pour les affaires qui s'y traitent, et qu'il suffit de jeter les yeux sur le plan de la ville de Bruges, pour se convaincre de l'exactitude de leur appréciation à cet égard ;

a eu tort d'ériger en principe que des réserves devaient suffire à l'exproprié jusqu'à justification ultérieure du dommage. Lorsque le dommage est certain et direct, il doit être réglé avant la dépossession.

Pour évaluer le dommage, il faut que le juge s'entoure de tous les éléments relatifs à l'importance du commerce que faisait l'exproprié ; ses livres seront donc utilement consultés. Il doit prendre aussi en considération la possibilité pour celui-ci de se retrouver dans de bonnes conditions commerciales au moyen de l'indemnité qui lui est allouée pour la valeur de l'immeuble, et encore, la circonstance que dans le règlement de la valeur vénale, il a dû être tenu compte de l'emplacement avantageux qui donnait à cet immeuble une augmentation de valeur comparativement à

Qu'en effet ladite maison se trouve au centre de la ville, à proximité de la grand'place et de la salle de spectacle, et à proximité de plusieurs estaminets et cafés des plus fréquentés ; qu'elle forme le coin d'un carré de maisons qui fait saillie au milieu de la rue Flamande, l'une des plus importantes de la ville, et qu'elle a la façade du côté de la grand' place, de manière à être aperçue à une grande distance... ;

Attendu, d'un autre côté, que les experts constatent qu'il est de notoriété publique que le magasin de tabacs et cigares des défendeurs est le plus important et le plus achalandé de la ville de Bruges, et qu'il est incontestable que la clientèle acquise influe toujours, dans une certaine mesure, sur la valeur de la maison où se fait le commerce... ;

Attendu que les défendeurs ne seraient point complètement indemnisés, s'ils recevaient simplement le prix qu'ils pourraient obtenir en vente publique de la maison qu'ils occupent ; qu'il y a lieu de leur allouer, en outre, une indemnité à raison du préjudice que doit leur causer le déplacement de leur industrie ;

Qu'on objecte vainement que cette indemnité ferait double emploi avec l'indemnité allouée pour la valeur de l'immeuble, puisque le préjudice que les défendeurs éprouvent comme *propriétaires*, est entièrement distinct de celui qu'ils subissent comme *négociants*, et qu'ainsi que l'a décidé la Cour de cassation de Belgique, par son arrêt du 11 août 1842, dans une espèce analogue à la cause actuelle, l'indemnité, pour être juste, doit être fixée de manière à réparer *tout le tort* que cause

d'autres situés moins favorablement pour le commerce et l'industrie. Les décisions que nous avons rapportées fournissent à cet égard des considérations très-judicieuses.

Souvent, du reste, il arrive que les deux éléments dont se compose la formation d'une bonne clientèle se trouvaient réunis et concouraient à la prospérité de l'exproprié ; le juge devra discerner alors l'influence de chacun pour arriver à la juste fixation de l'indemnité. — V. Olin et Picard. *Traité usuel*, etc., p. 40 et suiv.

475. MM. Olin et Picard veulent qu'on ajoute aux éléments de l'indemnité pour délogement que nous avons indiqués, une somme représentative des frais d'annonces, affiches, circulaires et prospectus pour annoncer le chan-

l'expropriation au propriétaire du bien exproprié. V. Pas., 1843, p. 15 ;

Attendu que s'il est difficile de déterminer par anticipation, le préjudice que le déplacement d'un commerce peut occasionner, la Constitution dispose néanmoins que nul ne peut être dépouillé de son bien, que moyennant une juste et préalable indemnité ; qu'il y a lieu, en conséquence, d'arbitrer dès à présent, la réparation pécuniaire que l'on peut considérer comme l'équivalent de la position fâcheuse que l'abandon forcé de la maison où ils sont actuellement établis, fait aux défendeurs et des éventualités auxquelles ils sont exposés ;

Attendu que, pour déterminer cette réparation pécuniaire, il y a lieu de tenir compte du délai que la ville concède aux défendeurs, mais qu'il y a lieu aussi de ne point perdre de vue qu'il serait difficile aux défendeurs de se procurer un emplacement où ils conserveront leur clientèle ; que l'occasion d'acquérir ou de louer un emplacement analogue à celui que les défendeurs occupent aujourd'hui se présente fort peu, et que les défendeurs peuvent aussi être contraints de traiter à des conditions assez onéreuses, ou d'accepter un établissement où leur débit subira une certaine réduction; que d'après ces considérations, l'indemnité à leur allouer de ce chef peut équitablement être portée à la somme de 6,000 fr.;

Attendu que l'indemnité proposée par les experts pour le déménagement est exagérée ; qu'eu égard à l'importance assez faible du mobilier, il y a lieu de fixer cette indemnité à la somme de 1,000 fr. ;

Attendu enfin qu'il y a lieu d'ajouter dix pour cent pour frais de remploi de la somme allouée pour la maison des défendeurs, etc.

gement de domicile; plus, les frais d'appropriation du nouveau local, la pose des rayons, comptoirs, boiseries, tuyaux de gaz, etc. En principe, sans doute, il faut allouer les frais d'emménagement et de réinstallation ; mais on ne doit pas aller trop loin cependant, en accordant des indemnités dont l'emploi ne serait pas suffisamment justifié par l'effet direct de l'expropriation. Ainsi, ce qui concerne l'établissement des tuyaux de gaz nous paraît dépasser la limite raisonnable, car on ne peut pas attribuer à la dépossession la nécessité de s'éclairer au gaz. D'ailleurs, lorsque l'immeuble exproprié a été estimé, on a tenu compte de tous les éléments de sa valeur vénale, au nombre desquels figuraient les moyens d'éclairage, de chauffage et d'alimentation d'eau qui pouvaient y avoir été organisés. Il faut donc considérer que sous ce rapport il reste peu à faire, et ne prendre égard qu'à ce qui sera une cause nouvelle et obligée de dépense pour l'exproprié. — Bruxelles, 13 avril 1846 [1].

On ne pourrait pas non plus allouer à l'exproprié une indemnité pour location d'un logement provisoire en attendant l'achat et l'appropriation d'un immeuble en remplacement de celui qui a été exproprié. Cette location est représentée par l'intérêt de l'indemnité payée pour la valeur vénale de l'immeuble exproprié. — Bruxelles, 11 janvier 1851. V. n° 473.

476. Il n'est pas inutile de rappeler ici ce que nous avons dit précédemment de l'effet de l'expropriation relativement à l'entreprise d'une construction sur le terrain

[1] *Bruxelles*, 13 *avril* 1846.

La Cour : — Attendu que le montant de l'appropriation nouvelle ne peut pas entrer en ligne de compte, en premier lieu parce que la dépense de la première appropriation est remboursée à l'intervenant, défalcation faite toutefois du chiffre que représente la jouissance qu'il en a eue pendant trois années, ensuite parce que l'intervenant trouve, dans la jouissance immédiate de la nouvelle appropriation, la compensation de la dépense, etc. V. la suite n° 371.

exproprié. Le contrat d'entreprise est résilié de plein droit par suite de la force majeure, sans que l'entrepreneur puisse réclamer des dommages-intérêts. V. n° 276. Mais, comme le dit Pothier dans le passage que nous avons rapporté, s'il avait été fait quelque dépense pour l'approvisionnement des matériaux, cette dépense devrait être remboursée. Seulement, c'est contre le propriétaire que devrait se pourvoir l'entrepreneur; celui-ci a agi comme *negotiorum gestor* ; il a droit, à charge du géré, au remboursement de ses avances. Ce sera ensuite à l'expropriant à tenir compte au propriétaire, dans le règlement de l'indemnité, de ce remboursement qui est une conséquence directe et immédiate de l'expropriation.

477. Si l'exproprié avait fait lui-même une entreprise ou une commande dont l'exécution serait rendue impossible par l'expropriation, une indemnité lui serait due pour le préjudice résultant de l'inexécution. Cette indemnité doit comprendre la perte subie matériellement à raison des frais d'approvisionnement, d'achat de matériaux, de main d'œuvre, etc. ; a cet égard, il ne peut y avoir de discussion. Mais l'exproprié pourra-t-il réclamer aussi le bénéfice dont il a été privé ? On ne peut résoudre cette question d'une manière absolue et uniforme. Le bénéfice était-il acquis en tout ou en partie par l'exécution avancée du travail; sa privation résulte-t-elle de l'expropriation d'une manière certaine et exclusive ? Alors il y a lieu à indemnité. Il en sera autrement si l'entreprise ne devait donner qu'un bénéfice éventuel, soumis à des chances incertaines, ou bien encore, si l'exécution peut en être différée et reprise ensuite. C'est donc une question de fait que le juge décidera d'après les circonstances, et conformément aux principes généraux en matière de dommages-intérêts.

478. Il arrive parfois que l'imminence de l'expropriation frappe d'une sorte d'indisponibilité des immeubles qui sont

compris dans le plan des travaux, de telle manière que le propriétaire n'en peut tirer aucun bénéfice pendant l'intervalle qui sépare la publication des plans, de leur exécution. Cette circonstance s'est produite pour des terrains à bâtir, des maisons à louer, etc. Lorsqu'elle est justifiée, elle doit être prise en considération dans la fixation de l'indemnité; c'est ce qu'a décidé la Cour de Bruxelles, le 9 mars 1866.

« Attendu, porte l'arrêt, que les appelants n'ont poursuivi l'expropriation de l'intimé qu'à la fin de 1863, bien qu'ils y fussent autorisés depuis plus de deux ans ;

» Attendu que le 24 février 1863 l'intimé a régulièrement sollicité l'autorisation de bâtir des maisons sur son terrain ; que le 5 juin suivant, il a mis l'administration communale d'Ixelles en demeure de se prononcer sur cette demande ; qu'il a, le 24 juin, dénoncé son acte de mise en demeure à la Députation du Conseil provincial du Brabant; qu'il a commencé, quinze jours après, des travaux de terrassement ; qu'averti d'une expropriation imminente, il les a suspendus le 8 août, mais qu'en cela il a réellement servi les intérêts de la commune en lui épargnant des frais considérables d'indemnité ;

» Attendu que dans cet état des faits, les intérêts alloués sont une équitable réparation d'un préjudice imputable à la commune, etc. »

Il n'est pas nécessaire, pour l'allocation de cette indemnité, que les faits soient établis d'une manière en quelque sorte officielle comme dans l'espèce de l'arrêt précité ; il suffit que le juge, dans son appréciation à cet égard souveraine, constate que la privation de jouissance antérieure à l'expropriation résulte réellement de l'acte déclaratif d'utilité publique.

Une autre circonstance encore s'est présentée relativement à la privation de jouissance de l'immeuble. Lorsque l'expropriant a fait la consignation, mais sans prendre pos-

session, le propriétaire peut-il réclamer une indemnité par le motif qu'il a perdu la jouissance de l'immeuble depuis la consignation ?

La Cour de Gand a décidé la négative en se basant sur ce que la prise de possession est simplement facultative de la part de l'expropriant.

« Attendu, porte l'arrêt, que l'État avait la faculté, non le devoir, de prendre possession de l'emprise en consignant les indemnités allouées par le premier juge, mais que cette prise de possession n'ayant pas eu lieu, il serait inexact de dire que, par le fait de l'État, Hynderick aurait été privé de la jouissance de sa propriété. » — Gand, 29 janvier 1868. Pas. 69. II. 243.

Le dispositif de cette décision est inattaquable, mais le motif en est erroné. La Cour suppose que le droit de propriété subsiste pleinement jusqu'à la prise de possession. Or, c'est le contraire qui est vrai ; nous l'avons démontré en parlant des effets du jugement d'expropriation ; V. n° 258. Si aucune indemnité n'est due au propriétaire, c'est que la consignation de la somme et les intérêts de cette consignation le mettent à l'abri de tout dommage ; quant au maintien en possession, c'est un bénéfice que lui accorde l'expropriant, sans y être tenu. Lors donc que cette possession ne serait pas avantageuse, on ne saurait néanmoins y puiser la cause d'une indemnité.

479. Il va de soi encore, que si l'exproprié a autorisé la prise de possession de son terrain avant le règlement de l'indemnité, il lui est dû une indemnité, sous forme d'intérêts de la somme allouée pour la valeur vénale et même pour la dépréciation, à dater de cette prise de possession, et cela alors même qu'il ne l'aurait pas formellement stipulé. Seulement, il faut que la demande en soit faite dans l'instance judiciaire en règlement d'indemnité ; après, elle pourrait être déclarée non-recevable, puisque, comme nous l'avons

dit, le jugement est présumé avoir réglé toutes causes d'indemnité autres que celles qu'il a expressément réservées. V. n° 367.

480. Lorsque le propriétaire a affecté son immeuble à une garantie hypothécaire, cette garantie s'étend sur la partie expropriée, qui se trouve purgée par le jugement de tous droits réels. Nous avons vu précédemment que cette circonstance ne peut entraîner, au profit du créancier, le droit de réclamer le remboursement intégral de la somme prêtée, si le débiteur offre d'autres immeubles en garantie ; v. n° 281. Mais si le débiteur exproprié n'a pas d'autres immeubles à offrir, ou s'il ne veut pas en offrir, il est alors tenu au remboursement, et il peut en résulter pour lui un préjudice considérable. On en a un exemple dans le cas où l'hypothèque a été prise pour le service d'anciennes rentes perpétuelles, constituées à un taux d'intérêt très-peu élevé; il en est un bon nombre dont le capital n'est productif que de 2 1/2 ou 3 p. c. Le remboursement équivaut alors à la perte d'une somme représentant la moitié ou les 2/5 du capital, puisque le taux commun de l'argent est de 5 p. c.

L'expropriant qui cause ce préjudice, est-il tenu de le réparer ?

Ecartons d'abord l'hypothèse où l'exproprié, ayant des biens suffisants pour donner une garantie immobilière au créancier en remplacement des immeubles expropriés, refuserait de le faire. En pareil cas, le préjudice qu'il subirait par suite du remboursement serait tout à fait volontaire, et il y aurait lieu d'opposer à la demande d'indemnité l'adage : *qui sua culpa damnum sentit, sentire non videtur*. D'ailleurs, en prétendant faire intervenir l'expropriant au remboursement, lorsqu'il peut l'éviter par l'offre de garanties supplémentaires qui n'aggravent en rien sa situation antérieure, l'exproprié chercherait à s'enrichir au détriment d'autrui, ce qui est encore contraire aux principes d'équité naturelle qui priment toute législation positive.

Hors ce cas, nous croyons que l'expropriant est tenu de réparer le préjudice causé à l'exproprié par le remboursement. Pour établir le contraire, on allègue que l'existence de la dette hypothécaire n'est pas le fait de l'expropriant; qu'il ne peut avoir à répondre de ce que le crédit plus ou moins ébranlé du propriétaire l'a obligé à affecter ses immeubles à l'exécution de ses engagements, et que dès lors, les conséquences de cette situation doivent lui demeurer étrangères.

Mais ces motifs ne sont pas concluants.

En effet, il résulte de l'économie des lois sur l'expropriation, et notamment de celle de 1835, que l'immeuble ne peut entrer dans le domaine public que purgé des droits réels et personnels dont il était grevé; mais aussi, sous la condition qu'il soit payé une indemnité à tous ceux auxquels la résolution de ces droits vient porter préjudice. Or, il n'est pas contestable que la résolution de l'hypothèque entraîne pour le propriétaire, considéré en sa qualité de débiteur hypothécaire, la privation des avantages que lui assurait la possession de l'immeuble affecté à la sûreté de ses engagements, et cette privation est certainement un préjudice imputable à l'expropriation.

D'un autre côté, l'expropriant n'est pas recevable à critiquer l'usage licite que le propriétaire faisait de son immeuble avant la dépossession ; il doit accepter la situation existante à ce moment comme base de l'évaluation de l'indemnité. Cela n'est pas contesté lorsqu'il s'agit des droits réels ou personnels auxquels l'immeuble a pu être assujetti, tels que servitude, bail, usufruit, etc. Bien plus, nous avons vu que l'exproprié doit être indemnisé de la perte qu'il subit par l'expropriation dans l'exercice d'une industrie à laquelle son immeuble servait d'élément essentiel, ou dans la clientèle qu'il y avait attachée, c'est-à-dire à raison de faits tout personnels, dès qu'ils ont un rapport immédiat avec la posses-

sion de l'immeuble. Pourquoi en serait-il autrement lorsqu'il s'agit de l'affectation de cet immeuble à un droit hypothécaire, dont le propriétaire pouvait retirer de grands avantages ? On ne saurait en donner aucune raison juridique.

Aussi, la jurisprudence s'est prononcée dans le sens de l'indemnité, dans chaque espèce où la question a été soumise aux tribunaux. — Bruxelles, arrêt du 1er mai 1847 ; jugement du 11 avril 1857. [1]

481. Quant à l'appréciation du dommage, il existe des bases dont l'application peut être généralisée. Ainsi, s'agit-il d'une rente perpétuelle ? L'indemnité due pour le rem-

[1] *Bruxelles*, 1er *mai* 1847.

Arrêt confirmatif d'un jugement de Louvain, du 14 août 1846, en adoptant sur ce point les motifs des premiers juges ainsi conçus :

Attendu que la partie Vandertaelen soutient que les biens sont grevés d'une rente au capital de fr. 2,528-04, à l'intérêt annuel de fr. 69-83, et que ce fait n'a pas été contesté par la partie demanderesse ;

Attendu que le remboursement de cette rente, suite nécessaire de l'expropriation, peut causer à la défenderesse une perte réelle que la demanderesse est tenue de réparer ;

Attendu qu'en calculant ladite rente à raison de 5 p. c, les intérêts ne représentent qu'un capital de fr. 1,396, ainsi fr. 932-04 au-dessous de la somme que la défenderesse pourrait être obligée de rembourser ; que dès lors il est juste qu'il lui soit tenu compte de fr. 932-04 ou au moins de celle que la partie Vandertaelen aura dû suppléer au-delà de fr. 1,396.

Par ces motifs, etc.

Jugt. *Bruxelles*, 11 avril 1857.

Quant à l'indemnité de 1551-60, réclamée à raison du remboursement forcé d'une partie de la créance hypothécaire ;

Attendu que la rente est constituée en capital et ne s'élève qu'à fr. 507-93 pour un capital de fr 14,314-81 ;

Que dans ces conditions le remboursement est préjudiciable aux défendeurs en ce qu'ils pourraient aisément faire valoir leurs fonds d'une manière plus avantageuse ; que la somme de fr. 2,079-77, appliquée à

boursement devra représenter la différence qui existe entre la capitalisation des annuités au denier vingt, et le capital auquel la rente a été constituée. Prenons un exemple : Une rente a été créée au capital de 20,000 fr. productive d'un intérêt annuel de 3 p. c., c'est à dire d'un revenu de 600 fr. Or, ce revenu peut être produit aujourd'hui au moyen d'un placement d'une somme de 12,000 fr. ; on doit donc évaluer à 8,000 fr. la perte que cause au propriétaire le remboursement forcé. Peut-être y aurait-il lieu de diminuer quelque peu ce chiffre, en raison des éventualités de remboursement qui peuvent se présenter dans un avenir plus ou moins éloigné, soit par le fait du propriétaire lui-même, soit par une modification législative ; en un mot, l'équité peut dicter au juge une certaine atténuation dans la réparation de ce dommage.

S'il s'agit d'une créance à terme, il faut calculer la perte

ce remboursement, n'éteindrait ladite rente qu'à concurrence de fr. 93-59 à cause de l'intérêt modique auquel elle a été constituée ; qu'au moyen d'un capital de fr. 2,079-77 placé à 4 1/2 p. c., taux actuel des prêts sur hypothèque, les défendeurs se seraient procuré une somme annuelle de fr. 93-59 pour servir la fraction de rente dont il s'agit, d'où la conséquence que le préjudice qu'ils éprouvent consiste dans la différence entre le capital et la somme de fr. 2,730-23, soit fr. 650-23.

Attendu que les frais de quittance et de main-levée auxquels le remboursement partiel donnera lieu sont une suite de l'expropriation ; que dès lors le demandeur doit tenir le défendeur indemnisé de ce chef ;

Attendu que le droit du créancier hypothécaire est transporté sur le prix, que ce n'est donc qu'après la consignation du prix qu'ils sont appelés à agir ; que si néanmoins ils jugent à propos d'intervenir au règlement de l'indemnité, pour veiller à la conservation de leurs intérêts, ce ne peut être qu'à leurs propres dépens ;

Attendu, en outre, que l'expropriant n'est tenu d'aucune indemnité envers les créanciers hypothécaires ; qu'il ne peut donc être passible des frais de leur intervention ;

Par ces motifs, etc.

Cpr. Liége.

qu'éprouvera l'exproprié par la privation de l'avantage qui résultait du payement d'un intérêt annuel inférieur à 5 p. c. Ainsi, une créance de 20,000 fr. est constituée pour dix ans, à 4 p. c., en raison de l'hypothèque. C'est donc une réduction de 200 fr. annuellement sur le taux ordinaire de 5 p. c. ; l'expropriation survient lorsqu'il y a encore six années avant le terme ; le remboursement anticipatif causera une perte de six fois 200 fr.; soit, 1200 fr. Seulement, il y aura lieu de tenir compte de ce que cette somme est payée préalablement à la dépossession, et il faudra en déduire l'escompte des annuités successives, ce qui réduira l'indemnité à 990 fr.

482. L'expropriant pourrait-il offrir au créancier hypothécaire un suppément d'hypothèque en remplacement de l'immeuble empris, pour conserver au propriétaire le double bénéfice du terme et du taux peu élevé de l'intérêt, et prévenir ainsi la demande de remboursement du créancier et le dommage qui peut en résulter ?

Nous ne voyons pas ce qui peut s'y opposer. Il est bien vrai que lorsque le dommage est causé par l'expropriation, la loi donne le droit d'en demander le règlement préalable et que l'indemnité doit être exclusivement pécuniaire ; mais on ne peut pas, sous ce rapport, assimiler le créancier à ceux qui éprouvent un préjudice causé par l'expropriation ; puisque la perte de l'immeuble exproprié n'apporte aucune modification à ses droits vis à vis du débiteur, du moment qu'on lui offre un supplément de garantie. V. T. I, n° 281. Or, si même cette offre émane de l'expropriant, elle doit être acceptée tout comme devrait l'être en pareil cas la libération du débiteur, par le fait d'un tiers intervenant ; art. 1236 C. civ. D'ailleurs, le créancier n'a aucun motif équitable pour s'y refuser, puisque ses intérêts seront aussi efficacementgarantis qu'auparavant.

483. Il nous reste à examiner une question importante dont la solution est applicable à presque chaque cas d'expropriation ; c'est celle de savoir si le propriétaire a le droit de réclamer une somme quelconque à titre des frais qu'il devra faire pour l'emploi immobilier de l'indemnité ; c'est ce que appelle des frais de remploi.

On est d'accord qu'il n'y a pas lieu de les allouer :

1° Lorsque l'immeuble est évalué d'après l'acte récent d'acquisition, et qu'on ajoute au prix payé, les frais du contrat, de mutation, de transcription, etc. ; sinon il y aurait double emploi et cumul d'indemnité pour le même dommage.—De Lalleau et Jousselin, T. I, n° 346 ; Dalloz, n° 582.

2° Lorsque l'immeuble est grevé d'hypothèques ou qu'il existe des saisies immobilières, et qu'il est ainsi certain qu'il n'y aura pas remploi. — Gand, 20 juillet 1861 ; Bruxelles, 27 juillet 1868 [1]. Cpr. Gand, 16 juillet 1860 ; *Belg. jud.* T. XVIII, p. 1456.

[1] *Gand, 20 juillet.* 1861.

La Cour : — Attendu que la propriété des appelants est grevée d'inscriptions hypothécaires pour des sommes importantes, de sorte que l'indemnité de l'expropriation se trouvant absorbée au profit des créanciers inscrits, les expropriés ne sont pas dans la condition de pouvoir faire, au moyen de cette indemnité, l'achat d'une autre propriété immobilière et n'ont rien à prétendre pour frais de remploi ;

Attendu que la ville de Gand a été mise en possession des terrains empris ; qu'il est juste qu'elle paie les intérêts judiciaires à dater de cette époque, et que les appelants concluent à ce que ces intérêts soient adjugés sur les sommes que la cour pourrait allouer au delà de l'indemnité versée par la ville à la Caisse des consignations.

Par ces motifs, etc.

Bruxelles, 27 juillet 1868.

La Cour : — En ce qui concerne les frais de remploi :

Attendu que l'indemnité de 10 p. c. pour les frais de remploi a pour but unique de mettre le propriétaire exproprié en mesure d'acquérir un immeuble d'égale valeur, sans devoir personnellement supporter les frais d'acquisition ;

Si, ou contraire, le remploi est obligatoire et que l'indemnité ait été évaluée indépendamment des frais d'acqui-

Attendu qu'aux termes de l'art. 21 de la loi du 17 avril 1835 « les ac-
» tions en revendication, en résolution et toutes autres actions réelles
» ne pourront arrêter l'expropriation ni en empêcher l'effet ; que de-
» plus le droit des réclamants sera transporté sur le prix et en demeu-
» rera affranchi. »

Attendu que l'immeuble exproprié passant ainsi complètement libre dans le domaine de l'expropriant, cette suppression de l'hypothèque a pour conséquence de donner au créancier privé de son gage le droit de se faire payer sur l'indemnité subrogée à l'immeuble ;

Attendu que cette exigibilité de la créance, ou le droit acquis du créancier hypothécaire à un remboursement immédiat, peut d'autant moins être révoqué en doute, que l'art. 22 de la même loi établit un mode spécial de purge et prescrit l'ouverture d'un ordre pour la distribution de l'indemnité, en ne permettant à l'exproprié de se faire remettre le prix consigné, ou la partie de ce prix qui lui revient, que sur le prix d'un certificat constatant que les créanciers hypothécaires n'ont plus aucun droit à exercer sur ce prix ;

Attendu, dès lors, que le remboursement de créances hypothécaires avec les deniers reçus de l'expropriant, posé en fait avec offre de preuve par l'intimé, est sans importance lorsque la production de l'état de ces charges avait légalement une affectation spéciale, et ne pouvait par suite, ni faire l'objet d'un remploi, ni donner lieu au remploi ;

Attendu qu'il importe peu que le créancier hypothécaire déclare renoncer au droit qui lui compète d'exiger ce remboursement, puisque sa renonciation constitue le fait d'un tiers vis-à-vis de l'expropriant, et que ce n'est pas ainsi, par le fait de ce dernier, mais par l'effet de la convention nouvelle que l'exproprié a, dans ce cas, un capital disponible ;

Attendu, d'ailleurs, que la justice peut d'autant moins avoir égard à ces sortes d'arrangements qu'ils sont contraires à l'usage général de payer ses dettes avant de songer à des acquisitions immobilières, et que la mise en pratique de ce système ouvrirait une large porte à la fraude ;

Attendu que la circonstance qu'une partie seulement de l'immeuble a été expropriée, dans l'espèce, ne peut non plus avoir pour conséquence de restreindre le droit du créancier hypothécaire, puisque l'art. 21 précité délègue sans distinction, aux créanciers inscrits, l'indemnité entière jusqu'à complet payement, conformément à la règle : *hypotheca ut tota in toto, et tota in qualibet parte ;*

Attendu, etc. (en fait).

sition de l'immeuble exproprié, il y a lieu à indemnité. Cela ne peut être contesté.

484. En dehors de ces circonstances, la question des frais de remploi divise les auteurs et la jurisprudence.

Dans le sens de l'allocation, on dit que l'exproprié doit être tenu quitte et indemne de toutes les suites dommageables de l'expropriation, au nombre desquelles figurent les frais d'application immobilière de l'indemnité allouée; que cette application immobilière doit être facilitée à l'exproprié pour qu'il se retrouve, au vœu du législateur, dans une situation autant que possible identique à celle qu'il avait avant l'expropriation. On fait observer que si l'indemnité ne comprend pas les frais d'une nouvelle acquisition, l'exproprié devra déduire de la valeur représentative de son ancien immeuble une quotité assez importante pour ces frais; que l'immeuble acquis n'aura donc qu'une valeur intrinsèque inférieure à ce qui a été exproprié. Et si l'on suppose un instant que le propriétaire soit l'objet de nouvelles expropriations après nouveaux remplois, la valeur de sa propriété se réduisant chaque fois du montant des frais, il finira par être entièrement dépouillé. — De Lalleau et Jousselin, T. I, n° 346 ; Dufour, n° 140 ; Olin et Picard, p. 71.

C'est en ce sens que se prononce la Cour de Bruxelles: « Attendu, porte l'arrêt du 30 mars 1858, que l'indemnité, pour être complète, doit mettre l'exproprié à même d'acquérir des biens de même nature en remplacement des valeurs immobilières dont il est dépossédé ; que les frais de remploi lui sont dûs, à cet effet, dès l'expropriation, et *quel que soit le remploi de ces indemnités* ; que ces frais ont été équitablement fixés, par le premier juge, à 10 p. c. de la valeur du terrain empris et de la dépréciation des excédants. »

Au milieu de la nombreuse série d'arrêts de Bruxelles, conformes à celui qui précède et dont l'énumération com-

prendrait presque toutes les décisions en matière d'expropriation, il en existe un cependant qui a été rendu en sens contraire; il est du 4 décembre 1858, mais le sommaire seul en est rapporté dans la Pasicrisie 1859. II, p. 299.

La jurisprudence de la Cour de Gand est conforme à celle de Bruxelles.

Dans le sens de la non-allocation de l'indemnité pour frais de remploi, on raisonne par application du principe qu'il n'est pas dû d'indemnité pour un dommage éventuel ; on ajoute que lorsque le remploi n'est pas obligatoire, il est incertain qu'il s'effectuera ; que dès lors, si l'on en tient toujours compte, le propriétaire pourra souvent être enrichi au détriment de l'expropriant, ce qui est contraire à l'équité. — Stourm et Gillon. *Code des municipalités.* V° *Expropriation*, n° 296.

C'est en ce sens que se'st établie la jurisprudence de la Cour de Liége. — V. Liége, 29 décembre 1841 ; 8 juin et 13 août 1846 ; 27 avril 1854, Pas. 55. II. 23 ; 21 juillet et 22 novembre 1855 ; 28 novembre 1856 ; 25 avril 1866[1].

[1] *Liége*, 22 *novembre* 1855.

La Cour : — Considérant sur l'appel incident, que le régime de la communauté ou de la séparation des biens qui peut exister entre les époux Legardeur, ne rend point le remploi obligatoire à l'égard des propres de la femme ; que c'est donc avec raison que les premiers juges ont écarté ce sujet de demande (frais de remploi).

Liége, 25 *avril* 1866.

La Cour : — Au fond et en ce qui concerne la valeur superficiaire des emprises, celle des arbres et des haies et la dépréciation des parties restantes, adoptant les motifs des premiers juges, et attendu quant aux dix pour cent qualifiés de frais de remploi, que la valeur allouée par le jugement est suffisante ; qu'il n'y a donc pas lieu d'y ajouter les frais de remploi qui, dans les circonstances de la cause, ne peuvent être accordés, etc.

N. B. Les circonstances de la cause étaient celles où se présente toute expropriation dans laquelle le remploi n'est pas obligatoire. La Cour entend donc n'allouer les frais qu'à raison de circonstances spéciales. L'espèce est rapportée Pas. 66. II. 167.

Cette jurisprudence est aujourd'hui si uniforme, qu'on ne présente même plus la demande d'indemnité pour frais de remploi.

La Cour de cassation belge, appelée à se prononcer sur ce point, a décliné sa compétence en décidant, le 16 octobre 1851, qu'il n'y avait là qu'une question de fait échappant à son appréciation. V. n° suivant.

485. Nous ne pensons pas que cette question doive être tranchée d'une manière aussi absolue que l'ont fait, en sens opposé, les Cours de Bruxelles et de Liége.

Il faut d'abord reconnaître, d'une part, que l'indemnité doit être complète et couvrir tout le dommage que le propriétaire souffrira par suite de l'expropriation ; mais aussi le dommage, si même il est futur, doit être réel et certain ; c'est là un des grands principes qui dominent la matière de l'expropriation. C'est donc à l'exproprié qui réclame ces frais, à justifier qu'ils lui sont dus. Aussi ne saurions-nous approuver les motifs d'un arrêt de Bruxelles du 6 août 1868 qui, à l'occasion de l'expropriation d'une parcelle d'une valeur de 1,108 fr. appartenant à quatre copropriétaires, ce qui rendait le remploi improbable, a déclaré qu'on devait ajouter 10 p. c. à l'indemnité, en disant : « que les raisons » alléguées par l'expropriant n'étaient pas suffisantes pour » déroger au principe des frais de remploi, et qu'à défaut » de motifs plausibles, *il n'y avait pas lieu de scruter les* » *intentions des expropriés au sujet du remploi.* »

Cpr. Bruxelles 27 juillet 1868. Pas. 68. II. 346.

Une telle doctrine est contraire à tous les principes de droit en matière de réparation de dommage.

D'un autre côté, le dommage causé par l'application de l'indemnité en immeubles n'est-il certain que quand le remploi est légalement obligatoire ? Il serait trop rigoureux de le prétendre, et d'aller jusque refuser des frais de remploi au mineur, à la femme commune en biens ou même sépa-

rée de biens, comme l'a décidé la Cour de Liége le 22 novembre 1855. V. ci-dessus.

On ne doit pas perdre de vue que l'évaluation de l'indemnité est avant tout une question de fait. La Cour de cassation, en rejetant le 16 octobre 1851 le pourvoi contre un arrêt qui avait alloué des frais de remploi, a dit : « une » pareille décision ne constitue qu'une appréciation du vé- » ritable dommage qui a pu résulter de l'expropriation, ap- » préciation souveraine qui ne peut être soumise au con- » trôle de la Cour de cassation. » La Cour ne dit pas que ce dommage résulte nécessairement ou ne résulte pas de l'expropriation ; elle dit qu'il *peut* en résulter et que c'est là une appréciation de fait. De Lalleau rapporte, dans la 4e édition de son traité, un arrêt de Douai du 2 décembre 1824 qui se prononce contre les frais de remploi dans l'espèce qui lui est soumise, et, tout en appuyant en principe le système de l'indemnité, l'auteur finit cependant par dire au n° 861 : « La Cour de Douai a eu raison de considérer la question comme dépendant absolument des circonstances. »

Lors donc que le juge puise, dans les faits, la conviction que le remploi s'effectuera, en dehors même de toute obligation légale, il doit allouer une indemnité de ce chef. Prenons un exemple : Un meunier est exproprié de son moulin , un industriel de son usine, un propriétaire de la maison qu'il habite ; il est certain, à suffisance de droit, que chacun devra réacquérir un immeuble pour remplacer celui qui est exproprié ; et comme l'exproprié doit être mis à même de se procurer un immeuble de même valeur que l'ancien, il serait contraire à l'esprit de la loi d'expropriation comme aux principes d'équité, de ne pas tenir compte, dans l'indemnité, des frais de cette nouvelle acquisition. Bien entendu, il faut faire abstraction des cas où l'évaluation de l'indemnité aurait été faite en tenant compte des frais de

l'acte qui a servi de point de départ à son règlement. V. ci-dessus n° 486. Mais c'est là le cas exceptionnel.

Par contre, s'agit-il d'un propriétaire de plusieurs maisons, de terres rurales, ou bien d'un particulier à qui l'on prend un morceau de cour ou de jardin, s'il n'existe aucun motif particulier qui fasse croire qu'un remploi sera effectué, il serait injuste d'allouer d'avance les frais de ce remploi incertain.

C'est dans cette mesure que doit se limiter, suivant nous, d'une indemnité de l'allocation du remploi.

486. Lorsque les frais de remploi sont alloués, on les fait habituellement porter, d'abord, sur la valeur vénale de l'immeuble exproprié; ensuite, sur l'indemnité de dépréciation, et cela est logique, car toute cette partie de l'indemnité représente la valeur immobilière qui est enlevée à l'exproprié. Bruxelles, 4 juin 1864; 5 février 1866 et 22 juin 1867[1]. Cpr. Gand, 21 avril 1859. Pas. 59. II. 253.

[1] *Bruxelles*, 4 juin 1864.

Arrêt confirmatif d'un jugement de Charleroi du 18 janvier 1863, ainsi conçu :

En ce qui concerne les frais de remploi :

Attendu qu'il est de jurisprudence constante que la juste indemnité à laquelle la loi donne droit aux propriétaires expropriés ne peut souffrir aucune réduction ; qu'elle doit en conséquence comprendre tout ce qui est nécessaire pour le mettre dans une situation immobilière égale à celle qu'il avait avant l'expropriation, en tenant compte non seulement de la valeur de l'emprise, mais aussi des pertes et des dépenses qui sont la suite directe et immédiate de l'expropriant ;

Atteudu qu'il suit de ces principes qu'il est équitable d'allouer 10 p. c. pour frais de remploi à la partie expropriée, afin qu'elle puisse, si elle le veut, acquérir un immeuble d'égale valeur, sans devoir diminuer celle-ci du montant des frais d'acquisition et étendre ses frais de remploi à l'emprise et aux diverses dépréciations prévues par les experts, etc.

Bruxelles, 5 *février* 1866.

La Cour...

Attendu que le permier juge s est borné à allouer les 10 p. c. de rem-

487. Doit-elle aussi porter sur les produits du sol ?

La Cour de Bruxelles est partagée sur ce point. Deux arrêts, l'un du 18 juin, l'autre du 20 octobre 1862 ont décidé que l'indemnité n'était pas due.

« Attendu, porte le premier de ces arrêts, que les arbres croissant sur le terrain exproprié ne sont, comme les autres produits, que des fruits du sol, destinés à en être détachés un jour pour le plus grand avantage du propriétaire ; d'où il suit que ce dernier, quand, par suite de l'expropriation, on l'empêche d'en retirer tout le profit qu'ils étaient destinés à lui procurer, doit être de ce chef pleinement indemnisé ;

» Attendu que la somme que le premier juge lui a accordée pour ces arbres a rendu l'intimé complètement indemne par la raison que pour faire produire des intérêts à cette somme, l'intimé ne doit débourser ni droit d'enregistrement, ni frais d'acte ; qu'il n'y a donc pas lieu de lui allouer cette somme de frais de remploi. »

Le second arrêt est conçu en termes à peuprès identiques.

ploi sur le seul prix de l'emprise, sans les faire porter également sur l'indemnité accordée par lui du chef de dépréciation ;

Attendu qu'une jurisprudence constante a depuis longtemps admis, et que la pratique s'y est conformée que les mêmes motifs qui faisaient accorder dix pour cent pour l'emprise devaient s'appliquer à l'indemnité de dépréciation ; que dans l'un comme dans l'autre cas, l'exproprié, pour qu'il puisse remplacer son immeuble par un autre, doit être tenu indemnisé des frais que ce remploi doit lui occasionner ;

Quant à la demande de trois mois d'intérêt d'attente ;

Attendu qu'aujourd'hui il existe de nombreuses occasions de faire un placement immédiat et avantageux de ses fonds avec les garanties désirables, sauf les cas exceptionnels, et qu'il n'y a pas lieu d'accorder ces intérêts dans l'espèce ;

Par ces motifs, etc.

Bruxelles, 22 *juin* 1867.

Le sommaire seul de cet arrêt est rapporté dans la Pas. belge 68. II. p. 397.

Dans une autre espèce, jugée par cette même Cour le 12 février 1863, M. l'avocat-général Hynderick a conclu à l'allocation de ces frais dans un cas où il s'agissait d'arbres fruitiers ; mais la Cour n'a pas eu à statuer sur ce point, par suite de circonstances de fait. V. n° 489.

D'autres arrêts postérieurs ont adjugé les frais de remploi sans distinguer la nature des arbres croissants.—Bruxelles, 4 juin 1864; 21 février 1868 [1].

[1] *Bruxelles, 4 juin 1864.*

Sur les frais de remploi,

Attendu que les 10 p. c. que le premier juge a accordés de ce chef portent tout à fa fois sur le prix de la parcelle expropriée et sur la valeur des haies, des arbres fruitiers et autres qui y croissent ;

Attendu que la loi veut que nul ne puisse être privé de sa propriété que moyennant une juste indemnité ;

Attendu que pour être juste, l'indemnité doit couvrir l'exproprié de tout le préjudice que l'expropriation lui fait éprouver ; que spécialement elle doit être telle, qu'elle puisse lui permettre de remplacer, sans perte, l'immeuble qu'on lui prend, par une autre propriété de même nature ; que pour réaliser cette opération, il est indispensable que le propriétaire dépossédé obtienne, outre l'indemnité du chef de l'emprise, le dixième de l'indemnité dû à titre de frais de remploi ;

Attendu qu'à cet égard il n'y a pas à distinguer entre le sol et les haies, arbres fruitiers et autres qui y croissaient au moment de l'emprise; qu'en effet, ces plantations faisaient avec le sol auquel elles étaient unies un tout immobilier ; qu'elles constituaient, avec ce fond le capital ou la valeur d'immeuble de la propriété emprise, et qu'elles ont passé en même temps que le sol lui-même dans le domaine en expropriant, sans perdre vis-à-vis de l'exproprié leur nature de bien immeuble ; que si le sol donne la vie aux haies et aux arbres, s'il les développe et les fait arriver à maturité, ces plantations ne sont cependant pas des fruits à proprement parler, c'est-à-dire des produits qui se renouvellent et se recueillent chaque année, ou à des temps périodiques assez courts; que pour les haies et les arbres fruitiers, comme aussi pour les saules, le propriétaire ne les plante pas en vue d'en tirer profit en les abattant un jour, mais bien plutôt avec l'intention de les conserver le plus longtemps possible, puisque leur utilité consiste dans leur conservation même, à cause des avantages et des fruits ou produits qu'ils procurent

488. Nous croyons que la vérité se trouve entre ces deux opinions extrêmes. Il faut distinguer parmi les produits du sol, ceux qui sont d'une reproduction fréquente et périodique, et ceux qu'une longue croissance identifie en quelque sorte au sol lui-même. Ainsi, on ne saurait soutenir qu'il y a lieu au remploi d'une récolte de légumes ou de céréales ou de fruits ; c'est là un revenu qui se consomme annuellement, et l'indemnité qui en tient lieu n'est pas destinée à l'immobilisation. Il doit en être de même, quoi qu'en dise l'arrêt du 4 juin 1864, des arbres mis en coupe réglée, tels que les taillis.

Quant aux arbres fruitiers, la différence est sensible; ils contribuent à l'accroissement de valeur du fonds lui-même ;

annuellement ou périodiquement au propriétaire, tandis que, détachés du sol, ces plantations sont pour ainsi dire sans valeur ;

Que, quant aux arbres de futaie ou de coupe, s'ils sont destinés à être abattus pour le plus grand avantage du propriétaire, ce résultat est, de sa nature, si lent à s'accomplir, qu'à moins de les considérer comme des fruits ou revenus, que comme un capital qui s'accumule peu à peu, et qui s'ajoute à la valeur du fond dont ils constituent une partie intégrante aussi longtemps qu'ils n'en sont pas séparés ;

Qu'il est certain que, pour remplacer l'immeuble dont on le prive, par une autre propriété de même valeur, également plantée de haies et d'arbres, l'intimé aura à supporter les droits et frais de vente immobilière pour les plantations comme pour le sol; dès lors, pour que l'indemnité qui lui est due du chef de l'emprise soit complète et le désintéresse entièrement, il est juste de lui allouer 10 p. c. à titre de frais de remploi, non seulement sur la valeur du sol, mais aussi sur la valeur des plantations ;

Par ces motifs, etc.

Bruxelles, 21 *février* 1868.

La Cour :

Attendu qu'outre les frais de remploi s'élevant à 10 p. c. tant pour le prix de l'emprise principale que pour le prix alloué pour la valeur des plantations, un intérêt d'attente pendant trois mois doit être accordé à l'exproprié afin qu'il ait le temps de faire le remploi de ses fonds.

Bruxelles, 14 septembre 1863. — V. n° 491.

c'est en quelque sorte une valeur de placement, et il est juste de présumer que l'indemnité qui les représente sera appliquée à une acquisition immobilière, pour remplacer la valeur détruite.

C'est en ce sens que M. l'avocat général Hynderick s'est prononcé: « Les arbres fruitiers, les haies, ne sont pas, dit-il, plantés à l'effet d'être abattus dans un temps donné, mais dans le but d'exister et de croître le plus longtemps possible. Ce ne sont pas des arbres de coupe, mais de conservation. L'avantage qu'ils procurent, à la différence de ceux que donnent les premiers, n'est pas subordonné à leur abattage et ne réside pas dans la valeur du bois qu'on peut en tirer ; il consiste dans les fruits que produisent les arbres. Cela est si vrai que tel arbre fruitier donne des fruits d'une valeur vingt fois supérieure à sa propre valeur. Les arbres fruitiers forment un accessoire du sol; ils s'y identifient, ils s'y immobilisent ; ils n'ont toute leur valeur que lorsqu'ils ont atteint un age assez avancé, ils font partie du capital avec lui ; des arbres nouveaux n'atteindraient pas ce but. Il est vrai que ces arbres seront un jour détachés, qu'ils subiront l'influence du temps ; mais il en est de même des bâtiments, des gisements houillers, auxquels on ne refusera pas la qualité de capital. Pour que l'indemnité soit complète, cette valeur, comme celle du sol doit donc être majorée des frais de remploi. »

489. Nous inclinons à étendre aux arbres de haute futaie l'allocation des frais de remploi. Il est vrai qu'ils sont destinés à l'abattage, mais il y a là autre chose qu'un revenu qui se consomme périodiquement ; il y a une véritable accumulation de capital qui se confond avec celle que représente le sol, et dont le remploi se fait généralement en immeubles, au fur et à mesure de l'abattage.

490. Quant aux sommes allouées pour la reclôture ou pour des reconstructions et appropriations destinées à ré-

parer l'effet de la dépossession, il ne peut pas être question de les majorer des frais de remploi ; puisqu'elles ne peuvent être affectées à des acquisitions d'immeubles. — Bruxelles, 31 janvier 1840 ; 14 décembre 1863[1] ; Cpr. Pas. 1868, II. p. 331, note 5.

491. On ne saurait pas non plus étendre le remploi aux indemnités allouées pour le dommage causé personnellement à l'exproprié ; ainsi à celles de chômage et de déménagement ou de perte de clientèle. Ni encore, aux sommes

[1] *Bruxelles, 31 janvier* 1840.

La Cour :

Attendu que les constructions d'appropriation nécessitées par l'emprise rendront nécessairement inhabitable le restant de la maison, et pendant un temps assez long : qu'ainsi la privation de jouissance doit aussi être comptée pour que l'indemnité soit juste ;

Attendu que peu importe que l'appelante serait dans l'habitude de passer les étés à la campagne, puisqu'il est de fait qu'elle ne pourra jouir de sa propriété de ville par suite des travaux à faire pour rendre à sa maison sa distribution ou appropriation primitive, et qu'alors même qu'elle ne ferait pas exécuter ces travaux; ce ne serait qu'en s'imposant toutes les privations résultant du morcellement, qu'elle éviterait de sortir de chez elle, ce qui ne peut être pris en considération pour réduire les obligations de l'État ;

Attendu que si 10 p. c. doivent être alloués pour frais de remploi, afin que la partie expropriée puisse acquérir un immeuble d'égale valeur, sans devoir diminuer celle-ci du montant des frais, il n'est pas juste de faire porter cette partie de l'indemnité sur la somme destinée à être employée en frais de reconstruction et d'appropriation, qu'ainsi en faisant, d'après les bases de l'expertise, une répartition entre la valeur des fonds empris, et l'évaluation des frais de reconstruction et d'appropriation, cette partie de l'indemnité doit être réduite à 1,600 fr.

Par ces motifs etc.

Bruxelles, 14 décembre 1863.

Arrêt adoptant les motifs des premiers juges ainsi conçus :

Attendu, quant à la somme de 650 fr. qu'elle est due pour l'établissement d'une nouvelle clôture, et non pour mettre les expropriés à même de faire un remploi ; que par suite, il n'est pas dû de frais de remploi sur cette somme.

destinées à un emploi mobilier ou à des remboursements de rentes ou de créances hypothécaires et autres. — Bruxelles, 1er mai 1847 [1].

492. La même décision a été appliquée à l'indemnité représentative d'une carrière ou de mines métalliques. Elle se motive par cette considération que l'indemnité est représentative des fruits de l'immeuble, car les produits des mines et carrières sont considérés comme tels, lorsqu'elles sont en exploitation, puisque l'usufruitier y a droit. En outre, comme le porte un jugement du tribunal de Tournay du 28 février 1860, dont les motifs ont été adoptés par la cour de Bruxelles, dans l'arrêt du 6 août 1861 : « Le payement préalable de l'indemnité fait que l'exproprié jouit d'avance et tout d'une fois des bénéfices qu'il n'aurait réalisés que partiellement pendant un grand nombre d'années, au fur et à mesure de son exploitation, d'où résulte qu'il n'y a pas lieu de lui allouer des frais de remploi. » V. Pas. 64. II. 151. Même décision de la Cour de Bruxelles le 6 juillet 1864. Pas. 64. II. 393.

493. Rappelons que lorsque l'expropriation a lieu en conformité de l'art. 12 de la loi de 1837 sur les mines, pour

[1] *Bruxelles*, 1er *mai* 1847.

La Cour :

Attendu qu'il est conforme au prescrit de la loi, qui ne justifie l'expropriation forcée que moyennant une juste indemnité, de tenir compte, tout en accordant le prix réel de la propriété expropriée, des frais que doit engendrer le remploi du prix alloué ;

Attendu toutefois que les 10 p. c. consentis par le premier juge pour tenir lieu desdits frais en excéderaient le montant, si on les faisait porter sur le capital de la rente dont le remboursement devra s'effectuer sans qu'il puisse en résulter aucun frais ;

Attendu que se serait aller au-delà du but de la loi que d'allouer une indemnité quelconque pour le retard que peut éprouver le placement définitif des fonds obtenus, alors que pendant pareille expectative les fonds ne sauraient rester improductifs que pour autant qu'on le veuille ;

Par ces motifs, etc.

l'établissement de voies de communication, on a porté au double, comme les autres indemnités, celle qui concerne les frais de remploi. — Bruxelles, 14 juin 1860. [1]

[1] *Bruxelles, 14 juin 1860.*

La Cour ;

Sur l'appel principal, en ce qui concerne les frais de remploi :

Attendu que l'art. 12 de la loi du 2 mai 1837, bien qu'il ne soit qu'une suite et un complément de l'art. 44 de la loi du 21 avril 1810 sur les mines, qui ne répondait plus aux besoins engendrés par les progrès de l'industrie, n'en a cependant adopté ni l'esprit ni les termes; que, respectant le droit consacré par l'art. 11 de la Constitution de 1831, il a, tout en autorisant l'expropriation dans l'intérêt des exploitations charbonnières, non plus libéré l'exploitant des mines vis-à-vis du terrain à acquérir, par le payement de la double valeur de ce terrain, mais exigé que l'expropriation fût déclarée d'utilité publique, et de plus, que le propriétaire reçut l'indemnité qui lui serait due, c'est-à-dire une indemnité juste et préalable, en ajoutant toutefois qu'elle serait double ;

Attendu que de cette nouvelle disposition de la loi est né, pour le propriétaire, le droit d'être tenu indemnisé de toutes les pertes, de tous les dommages, de tous les préjudices qu'engendre pour lui l'expropriation ;

Attendu qu'au nombre de ces pertes et dommages il faut équitablement ranger, non seulement la privation du bien acquis et la dépréciation de la partie non acquise de ce bien, mais aussi, comme l'a généralement reconnu la jurisprudence dans l'application de la loi du 17 avril 1835, dont les dispositions doivent être observées dans le cas prévu par l'art. 12 de la loi du 2 mai 1837, l'emploi d'une partie du montant de l'indemnité en frais d'acquisition d'un immeuble équivalent à celui qui a été forcément vendu ;

Attendu que ces frais ordinairement portés à 10 p. c du prix du bien exproprié, et de la valeur des dépréciations, faisant ainsi partie de l'indemnité à laquelle a droit le propriétaire qui subit l'expropriation doivent, comme tout ce qui contribue à constituer cette indemnité, être portés au double pour qu'il soit satisfait à l'article précité de ladite loi de 1837 ;

Attendu que s'il pouvait être élevé à cet égard quelque doute, il serait dissipé par la discussion qui, tant au Sénat qu'à la Chambre des

494. Lorsqu'il y a lieu d'allouer des frais de remploi, on les fixe généralement en Belgique à 10 p. c. du montant de la somme à réappliquer. En France, ou du moins à Paris, d'après ce que rapporte M. Dufour, le jury d'expropriation n'alloue de ce chef que 8 p. c. *Expropriation*, n° 140. Nous croyons cette dernière appréciation beaucoup plus équitable. Il est rare aujourd'hui que les frais d'une acquisition d'immeubles s'élèvent à 10 p. c. ; pour cela, il faut rencontrer un concours de circonstances exceptionnelles, telles que des frais de saisie, des formalités judiciaires ou de réunion de conseil de famille, et d'homologation, etc. Au contraire, il arrive le plus souvent que les

représentants, a précédé l'adoption de cet article et en a clairement déterminé le sens.

En ce qui concerne les intérêts d'attente :

Attendu que les intérêts d'attente adjugés aux intimés, quelque caractère qu'on leur donne, ne sauraient, après la consignation ou le payement de l'indemnité dûment opérés, trouver leur justification ; qu'en effet, s'ils sont considérés comme représentant le capital de cette indemnité, ils font double emploi avec la jouissance et la disposition absolue que la propriété de ce capital a transférées aux propriétaires expropriés ; si, d'un autre côté, il faut les considérer comme fruits de la chose vendue, les propriétaires expropriés profiteraient en même emps de cette chose vendue et du prix d'achat ;

Attendu, au surplus, que toute expropriation pour cause d'utilité publique s'effectue seulement après des délais plus ou moins prolongés pendant lesquels le propriétaire peut se mettre en mesure d'employer en achat d'immeubles, quand il le recevra, ou du moins dans un temps fort rapproché du payement, l'indemnité qui lui sera due ; qu'en tous cas, si l'occasion de faire l'emploi des capitaux tarde à se présenter, les moyens de les utiliser avec fruit et sûreté sont trop nombreux et trop fréquents pour qu'une pareille attente puisse être considérée comme préjudiciable pour lui ;

Attendu qu'il résulte de ces considérations que, parmi les éléments constitutifs de l'indemnité à laquelle a droit le propriétaire exproprié, ne peuvent figurer les intérêts d'attente ;

Par ces motifs, etc.

frais et honoraires n'atteignent qu'à peine 8 p. c. Nous inclinons d'autant plus vers l'adoption de ce tantième, que l'exagération du premier n'est pas sans influence sur les décisions contraires au remploi.

495. Indépendamment d'une indemnité pour frais de remploi, la Cour de Bruxelles accorde aussi à l'exproprié une indemnité dite d'intérêt d'attente; elle est destinée à compenser le défaut de production des sommes consignées pendant le temps jugé nécessaire à leur nouvelle affectation, qui est fixé généralement à trois mois. Ce n'est pas sans hésitation que la Cour est entrée dans cette voie, car il existe plusieurs arrêts émanés de sa juridiction, dans lesquels il est dit qu'il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts d'attente, faute par l'exproprié d'avoir donné les motifs tout spéciaux qui les justifient.—Bruxelles, 1er mai 1847[1]; 14 juin 1860, 4 décembre 1858, et 5 février 1866, 10 mai 1867. [1] Cpr. arrêt du 31 mars 1858 et la note. Pas. 58. II. 317.

Mais dans ces derniers temps les intérêts d'attente ont été considérés comme dus de plein droit, sans que l'exproprié ait à établir que l'indemnité resterait improductive dans ses mains. — Bruxelles, 22 juin 1867[2] et 21 février 1868.

On les fait même porter sur la somme représentant des frais de remploi. — Bruxelles, 27 juillet 1868. Olin et Picard, *Traité usuel*, p. 77.

Il nous est impossible d'approuver ce système.

[1] *Bruxelles*, 1er *mai* 1847. V. n° 492.
Id. 4 *juin* 1860. V. n° 494.
Id. 5 *février* 1866. V. n° 487.
Id. 10 *mai* 1867. V. n° 469.
Id. 4 *décembre* 1858. Le sommaire seul de cet arrêt est rapporté Pas. 59. II. 399.

[2] *Bruxelles*, 21 *février* 1868. V. n° 482.
Id. 22 *juin* 1867. Sommaire rapporté Pas. 68. II. 320.
Id. 27 *juillet* 1868. V. n° 484.

D'abord il n'est pas obligatoire pour l'exproprié de retirer immédiatement les sommes consignées, avant d'en avoir l'emploi ; or, tant qu'elles restent dans la caisse des consignations, elles produisent intérêt. Ensuite, on ne peut pas sérieusement admettre, de nos jours, qu'il y ait difficulté à placer l'argent, ni surtout, comme le veulent les derniers arrêts de la Cour de Bruxelles, que cette difficulté doive subsister pendant trois mois. Les fonds d'État et un grand nombre de valeurs cotées en bourse offrent aux capitalistes des moyens journaliers de placement qui donnent toute sécurité et qui permettent de retirer un revenu convenable de l'argent jusqu'à nouvel emploi. On objecte les frais de courtage et de change, mais même si l'on en tient compte, le revenu mobilier est encore supérieur à celui des biens fonds qui ont été expropriés et qui seront l'objet du remploi. En tous cas, la perte alléguée par l'exproprié est tout au moins incertaine, et l'on sait qu'un dommage éventuel ne peut motiver une indemnité.

Ce qui rend moins justifiable encore l'allocation d'intérêts d'attente, c'est le taux auquel ces intérêts sont fixés, à savoir : 1 1/4 p. c. ; c'est-à-dire pendant trois mois sur le pied de 5 p. c. l'an. Il est moralement certain que l'expropriant qui retirera son argent de la caisse des consignations, le placera aisément à 4 p. c., et qu'ainsi il fera un notable bénéfice au détriment de l'exproprié par le cumul de l'indemnité d'attente avec le placement, ce qui équivaudra à un revenu de 9 p. c. pendant les trois mois.

Si même les intérêts d'attente pouvaient être justifiés, encore ne devraient-ils être que de la différence entre le taux normal de 5 p. c. et celui de la caisse des consignations qui est actuellement de 3,60 p.c. Arrêté royal du 24 nov. 1868.

En tout cas, il va de soi que ces intérêts ne peuvent jamais être dus dans le cas où l'on décide qu'il n'y a pas lieu à des frais de remploi.

« Attendu, dit un arrêt de Bruxelles, du 27 juillet 1868, que si des intérêts d'attente doivent être alloués, comme l'a décidé le premier juge, il y a lieu d'en réduire le montant dans la même proportion que relativement à l'indemnité de remploi et pour les mêmes motifs. »

496. Lorsque l'indemnité doit être retirée de la caisse des consignations, l'exproprié est obligé de reproduire au préposé à cette caisse un certificat constatant que la parcelle expropriée est libre d'inscriptions hypothécaires, ou un certificat de main-levée des inscriptions existantes lors de l'expropriation, ou un bordereau de collocation sur l'indemnité.

La production de ces documents nécessite certains frais ; il en est de même de l'acte de quittance à délivrer au préposé. L'exproprié peut-il en réclamer le payement à l'expropriant comme d'un dommage résultant de l'expropriation ? Nous examinerons cette question en traitant de la consignation. Mais il importe de faire remarquer dès à présent, que c'est à tort que l'on a parfois assimilé ces frais à ceux de l'instance judiciaire, comme l'a fait la Cour de Bruxelles dans un arrêt du 13 juillet 1859. « Attendu, dit la Cour, que les frais à faire pour retirer de la caisse des consignations la somme qui y serait consignée pour la présente expropriation, sont compris dans les dépens de première instance. » — Dans l'espèce, le tribunal n'avait pas statué sur ces frais, la Cour semble dire qu'ils ne devaient pas faire l'objet d'une disposition spéciale. C'est une erreur; on ne peut comprendre dans les dépens le coût d'un acte qui est complètement distinct de l'instance, et qui n'est même produit que lorsque toute la période judiciaire est terminée ; c'est comme si l'on considérait que les frais d'une saisie sont compris dans les dépens de l'instance qui a donné lieu au jugement dont on poursuit l'exécution.

Il faut donc nécessairement que le jugement adjuge les frais de retrait de l'indemnité, pour que l'exproprié soit en droit de les réclamer de l'expropriant.

497. Nous croyons avoir exposé d'une manière suffisamment détaillée les principes qui doivent servir de base au règlement de l'indemnité. Ces principes sont applicables à tous les propriétaires, aussi bien aux particuliers, aux établissements publics, qu'à l'Etat, aux provinces et aux communes, pour les immeubles qui dépendent de leur domaine privé. — Bruxelles, 21 février 1865 [1].

[1] *Bruxelles*, 21 *février* 1865.

La Cour :

Attendu que pour décider la question du procès, il importe de tenir compte de la différence capitale qui existe entre le domaine public et le domaine privé de l'Etat ; que le domaine public comprend les choses qui sont affectées à un service public, à l'usage ou à la protection de tous, et qui, à raison de cette affectation étant hors du commerce, sont inaliénables et imprescriptibles; que le domaine privé, au contraire, comprend les choses que l'État possède, gère et admininistre propriétairement et qui, par suite, sont soumises, à part quelques règles particulières aux principes généraux de la législation civile qui régit le patrimoine des particuliers ;

Attendu que si, aux termes de l'art. 540 du Code civil, les terrains des places de guerre font partie du domaine public, parce qu'ils sont affectés à un service public d'utilité générale, il résulte de l'art. 541 du même Code que ces terrains rentrent dans le domaine privé de l'État, du moment que cette affectation vient à cesser ;

Attendu que si, par suite du démantèlement des fortifications de la ville d'Ath, les terrains desdites fortifications sont devenus partie intégrante du domaine privé de l'Etat, et que c'est en qualité d'administrateur ou de gérant de celui-ci que le ministre des finances a cédé à la partie appelante les terrains nécessaires à la station d'Ath et dont il s'agit ;

Attendu que les parties sont d'accord que la société appelante a pris possession de ces terrains le 20 décembre 1852 ;

Attendu que cette cession dépouillait irrévocablement le domaine privé de l'État du droit de propriété sur lesdits terrains et conférait à la société appelante le droit de disposer de ces mêmes terrains pour l'exécution de ces travaux ; qu'il importe peu pour la validité de cette cession, que les parties ne fussent pas d'accord sur le prix, puisqu'il ne s'agissait point d'une suite ordinaire, réglée par les principes de

Ainsi, une commune pourra réclamer l'indemnité représentative du dommage causé à ses habitants pour la priva-

l'art. 1583 du Code civil, mais d'une vente forcée pour cause d'utilité publique, et que, dans ce dernier cas, la législation spéciale sur la matière autorisait les parties à convenir valablement de la cession et de la livraison de la chose, soit à déterminer ultérieurement le prix à l'amiable, ou à le faire déterminer par justice (lois du 17 avril 1835 et du 8 mars 1810);

Attendu que le prix a été fixé de commun accord, et payé par la société appelante le 26 mars 1859, ce qui démontre que cette Société reconnaissait formellement que l'Etat avait droit à une indemnité;

Attendu qu'en réponse à l'action de l'Etat intimé, action qui tend au payement des intérêts du prix principal depuis le 29 décembre 1852, époque où la société appelante s'est mise en possession des terrains, jusqu'au 26 mars 1859, jour où elle en a payé le prix, celle-ci oppose qu'aucune vente n'est intervenue entre parties, mais que l'État a fait une simple déclaration autorisant la Compagnie à faire, moyennant l'indemnité convenue, sur ces terrains, les travaux qui lui étaient imposés par le cahier des charges ; que par suite, elle ne peut devoir à aucun titre les intérêts réclamés ;

Attendu qu'aux termes de l'art. 1° de la convention intervenue entre le ministre des travaux publics et la société appelante, et de l'art. 71 du cahier des charges, celle-ci s'est engagée à construire la ligne et la station dont il s'agit, à ses frais, risques et périls, *sans charge aucune pour le trésor*, et à acquérir tous les terrains quelle qu'en soit la nature ou la destination, qu'il sera nécessaire d'acquérir ou d'occuper et ce à sa charge exclusive ; qu'il suit de là qu'elle a pris l'engagement d'indemniser l'État obligé de céder une partie des terrains dépendant du domaine privé, aux mêmes titres et conditions qu'elle indemniserait un particulier ;

Attendu qu'aux termes de l'art. 11 de la Constitution, nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ; que, pour être juste, cette indemnité doit représenter non seulement la valeur de la propriété cédée, mais également tout le préjudice que la dépossession occasionne au propriétaire ; que, pour être préalable, cette indemnité doit être liquidée et payée avant la dépossession ; d'où la conséquence que, dans le cas où le payement de l'indemnité est postérieur à cette dépossession, il y a préjudice pour le propriétaire privé de la jouissance de sa propriété, et que ce préjudice doit être équitablement évalué à la somme

tion de jouissance des objets expropriés. On en a un exemple dans l'espèce qui a donné lieu à l'arrêt de cassation de France du 11 janvier 1836, en cause le préfet de la Côte-d'Or contre la commune de Chazilly. La commune avait été expropriée de quelques terrains nécessaires à l'exécution d'un réservoir destiné à alimenter le canal de Bourgogne. Assignée devant le jury en règlement d'indemnité, elle demanda : 1° que *les habitants* conservassent le droit d'user de l'eau de belles fontaines situées à la limite du réservoir ; 2° que l'administration fît établir des chemins en remplacement de ceux qui se trouveraient interceptés, et construire, sur le réservoir, un pont destiné à communiquer du village de Chazilly aux propriétés de la commune

représentant les intérêts légaux du prix principal payé pour la cession de la propriété depuis le jour de la dépossession, jusqu'au jour du payement du principal ;

Attendu que les terrains dont il s'agit faisaient partie du domaine privé de l'État, comme cela a été établi ci-dessus ; que comme tels, étant soumis aux règles du droit commun, ils n'ont pu, sous aucun rapport, recevoir une modification quelconque dans leur nature, par l'intervention de conventions intervenues entre les concessionnaires de travaux publics, et l'État agissant comme administration publique; d'où il suit que l'indemnité due à l'État représentant le domaine privé, doit, comme celle due à tout autre propriétaire, pour être juste et complète, comprendre et la valeur de la propriété cédée, et le préjudice que la dépossession a fait éprouver au domaine privé dépossédé ;

Attendu que la circonstance que, d'après l'acte de concession, le chemin de fer et la station dont il s'agit, doivent à l'expiration de la jouissance concédée, être remis aux mains de l'État, ce n'est pas de nature à modifier les principes en vertu desquels l'indemnité doit être allouées, puisqu'il est certain que c'est à l'État administrateur du domaine public, et non à l'État propriétaire ou gérant du domaine privé, que cette remise devra se faire, ce qui prouve à l'évidence qu'une véritable mutation s'est opérée, dans l'espèce, au profit du domaine public; qu'il suit de ce qui précède, que les premiers juges, en allouant à l'État intimé les intérêts du prix de la cession depuis le 20 décembre 1859, n'ont pas infligé grief à la société appelante ;

Par ces motifs, etc.

qui en seraient séparées par le réservoir ; 3° Que la faculté fût accordée *aux habitants* de la commune de faire abreuver leur bétail dans le réservoir ; 4° qu'il fut permis *aux habitants* de suivre, toutes les fois que l'état de l'eau rendrait la chose possible, les chemins qui traversent l'emplacement du réservoir. Dans le cas où ces demandes ne seraient pas allouées, la commune réclamait une indemnité de 200,000 fr. Sauf la demande relative à la construction d'un pont, le jury estima les autres bien fondées, et décida que, faute par l'administration d'y consentir, elle aurait à payer à la commune une somme de 100,000 fr.

Dans le pourvoi qui fut dirigé contre cette décision, l'administration se prévalut de moyens de procédure tirés de la loi du 7 juillet 1833 ; elle soutint que le jury était incompétent pour statuer sur ces demandes et que c'était au conseil de préfecture seul qu'elles auraient dû être soumises d'après l'art. 4, § 4 de la loi du 28 pluviose an VIII ; mais elle ne put contester la légitimité de la réclamation de la commune, et la Cour de cassation en rejetant les moyens du pourvoi, étrangers au fond, maintint la décision du jury. — Dalloz, V°. *Expropriation*, n° 314.

498. Nous avons indiqué précédemment dans quelle mesure le domaine public d'une commune ou d'une province pourrait être occupé sans expropriation. Les distinctions tracées s'appliquent également à l'indemnité.

Les établissements publics, ou les corps politiques constituant une personne civile représentent, dans l'instance en expropriation, l'ensemble des individus qui les composent, de telle sorte que ceux-ci ne seraient pas recevables à réclamer, *ut singuli*, une indemnité du chef du dommage personnel qui leur est causé. Ainsi, supposons qu'une commune soit propriétaire d'un terrain vague servant de rivage au bord d'une voie navigable, et que les habitants utilisent pour le dépôt et l'embarquement des marchandises

ou des matières industrielles. En cas d'expropriation, la commune seule, et non les habitants ou l'un d'entre eux, pourra réclamer l'indemnité.

Il en serait de même en cas d'expropriation d'un terrain boisé grevé de droits d'usage.

La Cour de Liége a appliqué ce principe à une espèce dans laquelle quelques habitants d'une commune réclamaient une indemnité pour la suppression d'un gué causée par le canal du Luxembourg ; elle a réformé en ces termes le jugement qui avait accueilli la demande :

« Attendu que toute action compétente aux habitants d'une commune *ut universi*, telle que celle qui a pour objet le maintien d'un chemin vicinal, ne pouvant être intentée que par ceux qui sont préposés à l'exercice des droits de la commune, les appelants sont sans qualité pour demander la non-suppression d'un gué qu'ils allèguent faire partie d'un chemin dit le *Chéra*, ni pour réclamer soit l'établissement d'un pont, soit une indemnité. » — Liége, 13 janvier 1834, en cause, la Grande Compagnie du Luxembourg contre Coppens et autres.

SECTION III. — Des indemnités dues à ceux qui ont à charge de l'immeuble exproprié des droits personnels ou réels.

§ 1. — DES INDEMNITÉS DUES AUX AYANTS-DROIT A TITRE PERSONNEL.

499. Quels sont les intéressés à titre personnel ?
500. De quels éléments se compose l'indemnité qui leur est due.
501 et 502. De l'usufruitier. L'indemnité à laquelle il a droit ne doit pas consister dans l'usufruit de la somme payée au nu-propriétaire, mais dans une somme d'argent payable en entier avant la dépossession.
503. Comment doit être évaluée cette indemnité.
504. Outre l'indemnité pour la privation du droit, il en est dû pour les dommages causés par la dépossession.
505. Les principes qui précèdent s'appliquent à l'usage et à l'habitation.
506. Des droits d'emphythéose et de superficie.

507. Du droit d'antichrèse.
508. Du droit de bail. Le preneur peut-il invoquer le bail qui n'a pas date certaine avant l'expropriation ; art. 1750 C. civ. ?
509. Jusque quand la date certaine peut être acquise au bail.
510. Le bail non enregistré doit être accepté avec ses clauses et conditions diverses, notamment celles qui concernent sa durée.
511-513. Comment se règle en cas d'expropriation la position du preneur qui s'est soumis à la faculté d'expulsion.
514. *Quid* si le propriétaire négligeait en ce cas de mettre le preneur en cause ?
515. L'expropriation peut être considérée comme un cas fortuit auquel est applicable l'art. 1722 C. civ. ; mais moyennant indemnité par l'expropriant.
516. C'est d'après la situation existante lors du jugement d'expropriation que doit être réglée l'indemnité.
517. La première cause d'indemnité, c'est la perte des bénéfices du bail ; en quoi elle consiste.
518. Cette indemnité, comme les autres, doit être payée en entier avant la dépossession.
519. Est-il dû indemnité pour la différence entre le prix du bail interrompu et celui du bail qui prend cours à l'expropriation.
520. Des dépenses faites par le preneur pour son aménagement.
521. De la contribution personnelle.
522. Des frais d'acte.
523. Restitution des arrhes et des loyers anticipatifs.
524. Du délogement, chômage, perte de clientèle, etc.
525. Du double loyer.
526. Des autres effets de la rupture du bail.
527. Observations spéciales concernant le bail rural.
528. De l'effet des clauses restrictives de la jouissance et des charges du preneur.
529. Des baux à rente et autres plus rarement usités.

499. L'art. 19 de la loi du 17 avril 1835 énumère les principaux titres qui donnent à charge d'un immeuble des droits personnels ; ce sont : le bail, l'antichrèse, l'usage, l'habitation, désignés nominativement mais non limitativement par cet article ; il faut y joindre l'usufruit, le bail à rente, et autres modes de location moins fréquents dans nos pays ; enfin on peut y comprendre encore l'emphythéose et

la superficie, qui conservent à raison du payement d'une redevance le caractère du bail, bien qu'elles puissent également figurer au nombre des droits réels ; n° 233.

Nous avons indiqué déjà comment les divers intéressés à titre de ces droits sont mis à même de faire valoir leurs réclamations et de concourir au règlement dans l'indemnité en ce qui les concerne ; nous avons à examiner maintenant ce qui peut, en général et habituellement, constituer à leur égard un préjudice sujet à réparation.

500. Il faut remarquer, en premier lieu, que pour ces intéressés, comme pour le propriétaire, l'indemnité se compose d'un double élément. L'un concerne la perte du droit lui-même, et des avantages qui étaient attachés à sa possession ; l'autre concerne le dommage causé à l'intéressé à raison des suites qui résultent de la dépossession, d'une manière directe et immédiate.

501. Occupons-nous d'abord de l'usufruitier.

L'usufruit est défini par la loi : le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. Art. 578 C. civ.

Le caractère de jouissance exclusive de la disposition du fonds, qui est donné par la loi à l'usufruit, a fait généralement admettre que l'effet de l'expropriation doit être de reporter sur la somme représentative de la valeur de l'immeuble le droit que l'usufruitier possédait sur cet immeuble, et sous les mêmes garanties de caution pour empêcher la destruction de la nu-propriété.

Telle est l'opinion que professait De Lalleau sous le régime de la loi de 1810, qui, pas plus que la nôtre, ne comprenait de disposition spéciale relativement à l'indemnité due à l'usufruitier.

« L'usufruitier, dit cet auteur, n'ayant que le droit de jouir du bien n'a non plus que le droit de jouir de l'indem-

nité que représente la valeur du bien. Ainsi l'indemnité appartiendra au propriétaire, mais l'usufruitier en aura la jouissance jusqu'à la fin de son usufruit. En effet dans le système contraire (celui d'une indemnité globale) on verrait le tribunal, après avoir fixé l'importance de l'indemnité, chercher à la répartir entre le propriétaire et l'usufruitier ; mais ce dernier ne pouvant tomber d'accord avec le nu-propriétaire sur les bases de cette répartition, le tribunal pourra-t-il la faire malgré lui ? Pourra-t-il dire qu'il estime que l'usufruit ne durera plus que tant d'années ? Plaidera-t-on sur le plus ou moins de probabilités de la mort prochaine de l'usufruitier ? Ne serait-ce pas, comme le dit M. Proudhon, t. III, n° 1249 et t. IV, n° 1591, obliger le propriétaire et l'usufruitier à jouer leur argent, à l'exposer à une chance aléatoire ? Souvent on donne, on lègue un usufruit à un dissipateur, afin qu'il lui soit moins facile d'aliéner ; ne serait-ce pas contrarier cette intention que de convertir son usufruit en une somme fixe qui lui serait remise immédiatement ? »

Il en était de même sous la loi de 1833, en France, au témoignage de Dalloz. — *Expropriation*, n° 604.

Néanmoins, pour ôter toute incertitude, l'art. 39 § 2 de la loi du 3 mai 1841 a disposé que le nu-propriétaire et l'usufruitier exercent leur droit sur le montant de l'indemnité, au lieu de l'exercer sur la chose. Les commentaires dont cette disposition a été l'objet lors de la discussion législative démontrent bien que le législateur a entendu affecter à l'usufruitier la jouissance de la somme représentative de la valeur de la propriété. — De Lalleau et Jousselin, t. I, n°s 350 et suiv.

Sous le régime de la loi de 1835, MM. Olin et Picard adoptent la même opinion. *Traité usuel* etc., p. 158. Nous l'avions suivie également dans la première édition de cet ouvrage, n° 194.

502. Cependant, une étude plus approfondie de notre législation nous a fait considérer ce système comme n'étant pas à l'abri de toute critique, et nous inclinons fortement à penser que l'indemnité due à l'usufruitier doit être, non seulement préalable, mais globalement déterminée et globalement payée avant la dépossession. Voici nos raisons :

L'expropriation, en transportant l'immeuble du domaine privé dans le domaine public, met fin à l'usufruit tout comme aux autres droits personnels ou réels sur l'immeuble. La cessation de ces droits suit la cessation du droit de propriété lui-même ; n°s 255 et suiv. Seulement, la Constitution veut que le fait dommageable, posé au nom de l'intérêt public, soit l'objet d'une réparation, et la réparation a lieu dans une forme déterminée ; à savoir, le payement d'une somme d'argent qui doit être remise ou consignée tout entière avant la dépossession. Or, peut-on dire que cette prescription est accomplie par le simple transfert de l'usufruit qui s'opère de l'immeuble sur la somme représentative de cet immeuble ? Sans doute, c'est là une réparation du dommage, et elle est même équitable ; mais est-ce bien celle que prescrit l'art. 11 de la Constitution ? Et qu'est-ce qui empêcherait, dans cet ordre d'idées, de substituer à l'usufruit de l'immeuble exproprié, l'usufruit d'un autre immeuble de même valeur ? Ce serait tout aussi équitable et cependant on peut affirmer que ce mode d'indemnité ne saurait être légalement imposé à l'usufruitier ; pas un tribunal belge ne consacrerait le droit de l'expropriant de se libérer par ce moyen, non plus que le droit de se libérer vis-à-vis d'un propriétaire, en lui fournissant un nouvel immeuble pour l'exercice de son droit de propriété. La circonstance que l'usufruit porte sur l'indemnité, au lieu de porter sur un immeuble nouveau, ne diminue en rien le vice du système, seulement elle empêche de l'apercevoir au premier abord.

Si maintenant on recherche l'application que le législateur a faite du principe de l'art. 11 de la Constitution dans la loi de 1835, on est frappé tout d'abord de cette circonstance, que l'usufruitier et tous les ayants-droit à titre personnel sont associés au propriétaire dans la procédure en règlement d'indemnité ; le premier, par l'art. 2 de la loi, les autres par l'art. 19. Or, il n'est pas rationnel que l'indemnité, réglée d'après les mêmes formes, dans la même instance, et par le même jugement, puisse comporter des caractères différents pour chacun des intéressés.

La consignation est obligatoire au profit de tous sans distinction, et on ne conçoit la consignation que pour autant que l'indemnité soit complète, de telle sorte que chacun puisse retirer la part entière qui représente l'intégralité du préjudice causé. Ce système, qui est celui de la loi de 1835, est évidemment exclusif d'une indemnité successive, comme serait la jouissance d'une somme représentée par le prélèvement des intérêts au fur et à mesure de leur échéance. Aussi, lorsqu'il s'agit de régler l'indemnité du locataire, dont le droit s'exerce cependant d'une manière successive, par termes périodiques annuels ou mensuels, n'a-t-on pas hésité à reconnaître que l'indemnité devait être globalement déterminée et payée avant la dépossession. — Gand, 20 juillet 1865 ; n° 474. Il en est de même, en Belgique du moins, pour le droit d'emphytéose et pour celui de superficie qui lui est assimilé. — Bruxelles, jugement du 1er avril 1848 et arrêt du 29 avril 1857; n° 507. Les mêmes raisons s'appliquent évidemment au droit d'usufruit, et rien ne justifie une application différente de la loi.

Il est vrai, comme on l'a objecté, qu'il peut y avoir certaines difficultés dans l'attribution d'une quote-part de la somme consignée à déterminer au profit du propriétaire et de l'usufruitier ; mais, outre qu'elles ne sont pas bien grandes, nous le verrons, on peut y trouver un motif pour

amener à la loi un changement analogue à celui qui a été introduit en France par l'art. 39 § 2 de la loi du 3 mai 1841, mais on ne peut pour cela en modifier l'application. La circonstance même que le législateur français a cru devoir reporter expressément le droit d'usufruit sur la somme représentative de l'immeuble, prouve qu'à défaut de cette disposition, l'indemnité se serait réglée différemment, c'est à dire par l'allocation d'une somme globale préalablement payée.

Nous pensons donc qu'il n'y a pas lieu de déroger aux principes de droit commun en matière d'expropriation, en ce qui concerne l'usufruitier, et qu'il doit toucher la somme totale représentative de la perte de son droit, avant d'être dépossédé.

503. Voyons maintenant comment il doit être procédé au règlement de l'indemnité.

504. Parlons d'abord de l'indemnité principale, celle qui est due pour la perte du droit, nous nous occuperons ensuite de celle qui concerne les dommages spéciaux résultant de la dépossession.

L'usufruit et la nu-propriété réunis, constituent la plénitude du droit de propriété. L'indemnité représentant la parcelle emprise et la dépréciation causée au surplus devra donc être répartie entre les intéressés à raison de la valeur respective des deux droits. Un seul élément déterminera la division, à savoir, la durée de l'usufruit. Or, de deux choses l'une ; ou bien l'usufruit a une durée fixe, déterminée par le contrat ou par la loi, comme par exemple, l'usufruit légal des père et mère sur les biens des enfants mineurs ; ou bien l'usufruit est d'une durée indéterminée.

Dans le premier cas, en représentant la jouissance de l'immeuble par l'intérêt de la somme payée pour la valeur vénale et la dépréciation réunies, on multipliera ce revenu par le nombre d'années restant à courir, et on fera l'escompte pour ramener les termes successifs à une somme

globale payable au moment de la cessation du droit ; c'est à dire, au moment de la dépossession. Ainsi supposons que l'expropriation atteigne un immeuble valant 20,000 fr., et cause au surplus une dépréciation de 5,000 fr. ; le total, 25,000 fr., donne un revenu de 1,250 fr. sur le pied de 5 p. c. C'est là la représentation aussi exacte que possible de la perte annuelle causée par la cessation de l'usufruit. Si l'usufruit devait durer encore quatre ans d'après le contrat ou la loi, l'usufruitier aurait touché 5,000 fr. ; cette somme devra donc lui être payée, mais en tenant compte de ce qu'elle n'aurait été attribuée que successivement, c'est à dire qu'il faut déduire l'escompte sur chaque échéance ; il recevra ainsi 3,700 fr. [1].

Passons à la seconde hypothèse, celle où l'usufruit a une durée non déterminée par le contrat ou la loi, c'est-à-dire lorsqu'il est viager. Il existe alors un moyen de fixation aujourd'hui généralement appliqué, c'est celui que fournissent les tables de mortalité. La durée de l'usufruit est en raison de l'âge de l'usufruitier, et cette durée étant ainsi appréciée, on procède comme nous l'avons indiqué dans la première hypothèse.

L'objection tirée de la difficulté de plaider sur les chances de la vie de l'usufruitier pouvait avoir quelque portée à l'époque où écrivaient Proudhon et De Lalleau. 1re édition ; mais il faut reconnaître que les progrès de la statistique ont été tels depuis lors, que ses résultats, en ce qui concerne le

[1] Voici la décomposition de cette somme :

1,000 fr.	supposés	comptant,	1re	échéance.		
950 »	pour	la	2e	échéance,	escompte	déduit.
900 »	»	»	3e	»	»	»
850 »	»	»	4e	»	»	»
Total, 3,700 »						

Le calcul se modifierait si le premier terme, au lieu d'être payé comptant, ne devait l'être qu'au bout de quelques mois ou d'un an.

point qui nous occupe, peuvent être acceptés comme la représentation de la réalité. Les tables de mortalité servent à déterminer la capitalisation des rentes viagères, véritables usufruits ; elles sont prises comme base par les sociétés d'assurances, par le gouvernement lui-même, en diverses circonstances, et elles serviraient aussi bien à déterminer la valeur de l'usufruit s'il venait à être mis en vente, comme cela peut avoir lieu, art. 595 C. civ. ; dès lors les tribunaux y puiseront avec confiance leur élément d'appréciation. S'il reste quelques incertitudes, elles ne sont pas plus grandes que lorsqu'il s'agit de régler l'indemnité due pour la privation des bénéfices qu'entraîne l'expropriation, et qui est calculée souvent à raison d'une période assez longue.

Lorsqu'on voit en France les jurys accorder des centaines de mille francs pour rupture anticipée de longs baux, il faut bien admettre qu'ils ont tenu compte des chances diverses qui pouvaient développer, atténuer, ou même anéantir brusquement les avantages attachés à la possession de l'immeuble. Il y a dans toutes ces évaluations une large part à l'imprévu, mais on n'en fait cependant pas résulter une modification au règlement de l'indemnité qui reste préalable. Pourquoi ces motifs entraîneraient-ils une autre solution en cas d'évaluation du dommage résultant de la cessation d'usufruit ? On ne doit pas l'admettre.

Si l'usufruit avait été acquis à titre onéreux, il faudrait naturellement déduire de l'indemnité la valeur des charges dont il est grevé, ou du prix payé, au prorata du temps qui restait à courir jusqu'à la fin de la jouissance. Ainsi, lorsque le prix consiste en une somme annuelle, on doit, pour évaluer le profit du droit, déduire cette somme du produit de l'immeuble. Si le prix a consisté en une somme globale, il faut la diviser par le nombre d'années que dure l'usufruit, pour la déduire également, en tenant compte de l'intérêt qu'elle produit pendant tout ce temps.

Dans ce cas, les annuités, comme la partie de la somme globale représentant la période pendant laquelle l'usufruit aurait duré, doivent être bonifiées sous forme d'indemnité préalable à celui qui a cédé l'usufruit, et le profit de la jouissance, s'il en reste, sera seul attribué à l'usufruitier.

505. Indépendamment de l'indemnité pour la privation du droit, il peut en être dû à l'usufruitier pour les dommages causés par la dépossession : le déménagement, le chômage d'industrie, la perte de clientèle, etc. Nous nous bornerons à renvoyer sur ce point à ce que nous avons dit en parlant du propriétaire ; la situation de l'usufruitier, est, à cet égard, tout à fait identique. — Cass. Fr. 22 mai 1865. [1]

506. Les principes qui viennent d'être exposés en matière d'usufruit, s'appliquent absolument aux droits d'usage

[1] *Cass. Fr.* 22 *mai* 1865.

La Cour : — Vu l'art. 49 de la loi du 3 mai 1841, alinéa 1 ;

Attendu que Manivet réclamait, tant en son nom que comme tuteur de son fils mineur, une indemnité pour la nu-propriété et l'usufruit de la maison expropriée sur eux, et en outre, en son nom personnel, une indemnité pour l'industrie d'aubergiste exercée par lui dans cette maison; que la ville d'Avignon n'a pas prétendu que cette dernière demande fût tardive, et a soutenu seulement qu'aux termes de l'art. 39, alinéa 2, de ladite loi, l'indemnité pour l'industrie se confondant avec celle de l'immeuble, une seule indemnité devrait être fixée, comme au cas d'usufruit, et que dès lors, il n'y avait pas lieu de faire fixer par le jury deux indemnités distinctes.

Attendu qu'à la différence de l'usufruit qui est un démembrement de la propriété foncière, l'industrie exercée par Manivet dont l'immeuble lui appartenait à un titre particulier et différent de son titre d'usufruitier, pouvant donner droit à une indemnité distincte, pour la fixation de laquelle une question spéciale devrait être posée au jury, ainsi que Manivet y avait formellement conclu; d'où il suit qu'en refusant de faire droit à ces conclusions, le magistrat directeur du jury a faussement appliqué, etc. — Casse, etc...

Cpr. *Cass. Fr.* 16 *mars* 1864. D. P., 64, 5, 169.

et d'habitation, qui lui sont assimilés par la loi ; art. 625 et suiv. C. civ. Seulement, l'application doit en être restreinte dans la mesure de l'importance de ces droits, suivant les distinctions établies aux art. 629 et suiv.

507. Lorsque l'immeuble exproprié est grevé d'un droit d'emphytéose ou de superficie, l'indemnité se détermine en raison, d'abord, du profit annuel qui résulte de la différence entre la redevance et les avantages que procurait la possession de l'immeuble, ensuite, de la durée que devait encore avoir cette possession à dater de l'expropriation, D'après les deux lois du 10 mars 1824, l'emphytéose et la superficie ne peuvent dépasser respectivement le terme de 99 et 50 années. On fera donc, comme dans le cas d'usufruit à durée déterminée, l'escompté du bénéfice annuel pour représenter l'indemnité globale due à ces intéressés, tandis que l'escompte des annuités de redevance sera fait pour déterminer l'indemnité du propriétaire. — Bruxelles, jugement du 1er avril 1848 et arrêt du 29 avril 1857 [1].

[1] *Trib. de Bruxelles*, 1er *avril* 1848.

Le tribunal ;

En ce qui concerne l'indemnité principale :

Attendu que les parties sont d'accord que la valeur de l'hectare est de 8,000 fr., et que par suite les 15 ares 77 centiares empris ont une valeur de 1,261 fr. 60 c. ;

Attendu que cette valeur est assignée par les experts à un terrain quitte et libre ;

Attendu qu'on ne conteste pas que le terrain dont il s'agit est grevé d'un bail emphytéotique qui a encore 16 ans à courir ; que par suite de ce bail cette pièce de terre est louée 31 fr. 54 c. de moins que sa valeur locative ;

Attendu que cette moins-value de revenu pendant 16 ans doit être prise en considération pour évaluer actuellement cette propriété ; sans cela, le défendeur, en recevant la valeur totale, bonifierait à son profit annuellement, pendant 16 ans, une somme de 31 fr. 54 c. ;

Attendu que c'est à tort que les experts ont alloué pour rachat de cette moins-value une somme de 688 fr. 16 c., puisqu'en touchant cette somme, l'intervenant recevrait en une seule fois ce qu'il ne bonifie que par seizième ;

Il arrive que, dans certains baux emphytéotiques, le prix des constructions élevées sur le fonds doit être rem-

Attendu que dans cet état de choses, pour que l'indemnité soit juste, on doit escompter ces annuités de 31 fr. 54 c.; attendu que cet escompte calculé à 4 p. c. par an, donne pour résultat la somme de 367 fr. 51 c., qui représente ce que le défendeur aurait perdu, en moins prenant, au bout de 16 ans, si le bail avait continué jusqu'à son expiration, et qui représente l'indemnité due à l'intervenant :

Attendu que le montant de cette indemnité doit être déduit de la somme de 1,261 fr. 60 c. que représente la valeur de la parcelle emprise, sans égard au bail emphytéotique dont elle est frappée;

Quant à l'indemnité due à l'intervenant de Naeyer pour la partie qu'il occupe et qui appartient à M. Gonet ;

» Attendu que le prix du loyer est inférieur à la valeur locative de 31 fr. 54 c., qu'il est donc dû une indemnité à raison de la cessation forcée de son bail ; — Attendu que cette indemnité peut être évaluée à 367 fr. 51 c.; en effet, le défendeur, en plaçant annuellement les revenus de cette somme, trouvera au bout de seize ans, en la joignant au capital de 377 fr. 51 c., la somme que lui aurait produite le placement annuel des 31 fr. 54 c., au bout de seize ans ;

Par ces motifs, etc.

Bruxelles, 29 *avril* 1857.

Le tribunal de Nivelles, ayant à statuer sur l'indemnité due pour expropriation d'un immeuble qui avait fait l'objet d'un bail emphytéotique, avait alloué à l'emphytéote, par jugement du 3 février 1856, la jouissance, jusqu'à la fin de son bail, des intérêts de la somme totale représentant la valeur de l'immeuble.

Appel fut interjeté par le propriétaire, qui demanda qu'une somme distincte fût allouée à chacun des intéressés et payalable en entier avant la dépossession.

Sur cet appel, la Cour :

Attendu...

Attendu que les appelants et l'intimé sont en désaccord relativement au partage des autres sommes, formant le prix de ladite cession;

En ce qui concerne ce partage, et d'abord relativement à la somme de fr. 1,997-50 (valeur du terrain).

Attendu que le bail emphytéotique est résilié pour les trois parcelles

boursé au bailleur lors de la cessation du droit ; en ce cas l'indemnité de la valeur vénale de ces constructions revient à l'emphytéote, et non au propriétaire. — De Peronny et Delamarre, n° 535.

L'indemnité qui doit être payée à l'emphytéote du chef de cessation de son droit, n'est pas exslusive de celle qu'il peut réclamer pour les dommages qui lui sont causés par la dépossession. Pour le règlement de cette indemnité, nous renvoyons à ce qui vient d'être dit pour l'usufruitier.

508. Quant au contrat d'antichrèse, on ne peut pas dire qu'il donne au créancier qui perçoit les fruits de l'immeuble un véritable profit, puisque ces fruits s'imputent sur les intérêts et ensuite sur le capital de la créance. Ce n'est qu'une garantie attachée à la possession du gage. Mais

dont il s'agit, par la cession que les trois parties en ont faite à l'Etat, et que, ni la loi, ni le contrat du 25 juin 1808 n'obligent les appelants à remplacer ces parcelles par une autre terre, soit à procurer à l'intimé un équivalent pour le terme que doit encore durer le bail emphytéotique, que dès lors, il y a lieu de partager entre eux la somme dont il s'agit, en tenant compte à chacune d'elles des droits qu'elles tiennent de la loi, de ceux que leur donne respectivement le contrat du 25 juin 1808, et des obligations qu'il impose à l'emphytéote ; attendu, en conséquence, on doit attribuer aux appelants les quatre septièmes de la somme de fr. 1,997-50 et les trois sèptièmes restants à l'intimé ;

En ce qui concerne les plantations et les haies ;

Attendu qu'il résulte des stipulations de l'acte du 25 juin 1808 que l'intimé a la jouissance des plantations et des haies, à charge de remplacer les arbres abattus, de planter dans les haies et les souches vives où ils pourraient manquer, et de laisser, à l'expiration du bail, les plantations et les haies dans l'état prescrit par cet acte (il y avait défense d'abattre aucun arbre dans les dix dernières années du bail) ; qu'il s'ensuit que le prix pour lesquels les plantations et les haies ont été cédées doivent être partagées par les parties dans la proportion du droit qu'elles y ont respectivement, et conséquemment qu'il y a lieu d'attribuer les quatre septièmes de ces prix aux appelants et les trois septièmes à l'intimé.

Par ces motifs, etc.

l'expropriation faisant disparaître ces garanties, il faut en assimiler les effets à ceux qui sont produits en cas d'hypothèque, c'est-à-dire que le droit du créancier sera reporté sur l'indemnité représentative de la valeur de l'immeuble, et il n'y aura pas d'indemnité distincte pour la cessation du droit. Il n'y aurait d'exception que si, à l'occasion du contrat d'antichrèse, il avait été fait certains avantages spéciaux au créancier ; une indemnité serait alors due pour la perte de ces avantages.

509. Nous nous occuperons maintenant du droit de bail proprement dit.

Une question préalable s'élève d'abord à l'égard des fermiers et locataires en ce qui concerne le droit à une indemnité.

L'art. 1750 du Code civil dispose que « si le bail n'est pas fait par acte authentique, on n'a pas date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages intérêts. » Cette disposition doit-elle être appliquée en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ?

La Cour de cassation de France, par arrêt du 2 février 1847, s'est d'abord prononcée pour l'affirmative, et elle a jugé que le refus d'allouer des dommages-intérêts était fondé dans ce cas. Sa décision s'appuie d'abord sur ce que la loi sur l'expropriation du 3 mai 1841 ne déroge pas au droit commun; que si elle accorde une indemnité aux fermiers et locataires ce n'est que pour autant qu'ils justifient de cette qualité d'une manière légale ; que le jury chargé de fixer l'indemnité n'est pas juge de la sincérité des titres produits et contestés, mais doit en renvoyer l'appréciation aux tribunaux ordinaires ; et la Cour continue en disant :

« Attendu qu'il suit de tout ce qui précède que le défendeur qui réclamait une indemnité en vertu des baux dont la durée, suivant lui, avait été portée à dix-huit ou vingt années consécutives, était nécessairement obligé d'en justifier

l'existence et les conditions par un acte ayant date certaine, contre l'État à qui l'indemnité était demandée et qui était devenu, par l'application de la loi sur l'expropriation, propriétaire des immeubles prétendus donnés à bail à une époque antérieure ;

» Attendu cependant, que pour satisfaire à cette obligation, le défendeur n'a invoqué que des conventions auxquelles l'État a été absolument étranger ;

» Attendu que si l'arrêt attaqué déclare dans ses motifs que le préfet de la Seine a réconnu la qualité de fermier du défendeur avant le jugement d'expropriation, cette reconnaissance n'a pas été étendue à la nature, à la durée et aux conditions du titre qui lui aurait conféré cette qualité ;

» Attendu dans un pareil état de choses, que cet arrêt lui a définitivement attribué l'indemnité de 10,000 fr. fixée pour le cas où l'existence des baux tel qu'il les articulait serait établie, sous le prétexte que sa qualité de fermier avait été reconnue et que les principes généraux du droit sur la date certaine des baux, ne pouvaient être appliqués à une matière spéciale qui est réglée par des dispositions exceptionnelles ; En quoi le dit arrêt a admis une exception au droit commun, qui n'a pas été créée par la loi et par suite a expressément violé les dispositions du Code civil précitées. (Art. 1750 et 1328); — Casse, etc. »

Cette manière de voir avait été aussi partagée par la Cour de Paris, dans un arrêt du 26 mars 1854 et par la Cour de Lyon, dans un arrêt du 16 mars 1855. — Dall. 53. II. p. 54 et 297.

Mais cette dernière Cour a inauguré, par son arrêt du 7 août 1855 [1], un revirement qui n'a pas tardé à être com-

[1] *Lyon*, 7 août 1855.

La Cour ; — Sur la première question : — Attendu que l'indemnité préalable est la condition nécessaire au point de vue de l'équité, la jus-

plet, et qui était parfaitement justifié par les remarquables conclusions de M. de la Beaume, avocat-général. Enfin, la

tification de l'expropriation pour cause d'utilité publique; — Qu'elle est due non seulement au propriétaire exproprié, mais aux fermiers et locataires et à quiconque subit une dépossession au nom de l'intérêt public ;

Attendu que le législateur qui a réglé la position du locataire vis-à-vis du nouveau propriétaire, soit en cas de vente volontaire (art. 1743 et suiv. du C. Nap.), soit en cas d'expropriation par suite de saisie immobilière (art. 684 du C. de pr.), en distinguant entre les baux qui ont et qui n'ont pas de date certaine, ne fait aucune distinction de ce genre dans la loi spéciale de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; — Que ce silence ne se comprendrait pas si le législateur avait voulu, faisant violence à des habitudes publiques, bien connues de lui et fondées sur la tolérance de la loi elle-même (art. 1714 du C. civ.), subordonner l'indemnité due au locataire dépossédé pour cause d'utilité publique à l'enregistrement ou à toute autre circonstance de nature à donner au bail une date contraire ;

Attendu, en effet, que, dans les combinaisons de cette loi, l'indemnité revenant au locataire est, en principe, à la charge du propriétaire, et qu'à l'égard de celui-ci la circonstance que le bail est enregistré n'est évidemment d'aucune considération ; — Qu'à la vérité, l'art. 21 de la loi du 3 mai 1841 permet au propriétaire de s'exonérer de cette charge en se substituant à l'administration expropriante dans le règlement de l'indemnité due au locataire ; mais qu'il est manifeste que la loi n'a pas entendu empirer la condition du locataire, mais seulement éviter des circuits inutiles ; et qu'ainsi, dans l'intention de la loi, l'administration expropriante, substituée à l'obligation du propriétaire, est tenue d'indemniser le locataire dans la même étendue que le propriétaire lui-même ; — Qu'il suit de là que si l'administration expropriante peut être assimilée à un acquéreur, elle ne peut être assimilée qu'à l'acquéreur obligé par le contrat de remplir les engagements du vendeur envers le locataire ; — Qu'effectivement la dénonciation du locataire, faite par le propriétaire dans les termes de l'art. 21 de la loi du 3 mai 1841, n'a d'autre sens que celui d'exonérer le propriétaire de ses engagements envers le locataire ;

Attendu qu'une interprétation contraire produirait les conséquences les plus choquantes et les plus iniques ;—Qu'il en résulterait que, dans le cas d'un bail non enregistré, le locataire qui devrait recevoir une juste indemnité, si cette indemnité était réglée avec le propriétaire,

Cour de cassation de France a consacré le retour aux véritables principes dans un arrêt du 17 avril 1861, qui a

n'en recevrait aucune, si le règlement se faisait avec l'administration ou la compagnie expropriante; — Que l'administration ou la compagnie, qui, si elle n'avait à compter qu'avec le propriétaire, devrait nécessairement tenir compte à celui-ci de l'indemnité qu'il aurait à payer au locataire, serait déchargé de cette obligation par le seul fait que le propriétaire aurait dénoncé son locataire ; — Et qu'en définitive, le sort du locataire dont le bail n'aurait pas de date certaine, dépendrait du fait et de la volonté du bailleur, ce qui serait contraire non seulement à l'équité, mais encore aux principes les plus essentiels du droit commun ; — Qu'il n'y a pas lieu de s'étonner que le législateur n'ait pas relevé, dans la loi spéciale sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, une distinction qui, eu égard à l'économie de cette loi, aurait produit de pareils résultats ;

Attendu (au point de vue spécial de la loi du 3 mai 1841)...

Sur la seconde question ; — Attendu qu'en supposant que la compagnie expropriante pût s'assimiler à un acquéreur, par suite de vente volontaire, qui n'a pris aucun engagement de remplir les obligations de son vendeur vis-à-vis du locataire, et fût en position d'invoquer l'art. 1750 du Code Napoléon, cet article serait sans application à la cause, puisque le bail de Valot était enregistré et avait par conséquent date certaine non-seulement avant le jugement qui a prononcé l'expropriation des immeubles dont l'occupation était nécessaire à l'ouverture de la rue Impériale, mais même l'arrêté préfectoral, qui a déterminé les propriétés sur lesquelles l'expropriation devait porter : — Que la prétention de la compagnie d'exiger que le bail eût été enregistré avant le décret impérial, qui a autorisé l'expropriation, en déclarant l'utilité publique des travaux à exécuter, est purement arbitraire et ne porte sur aucune disposition légale ; — Que l'expropriation pour cause d'utilité publique, s'opérant par autorité de justice, suivant l'expression de la loi, et ne résultant que du jugement qui l'a prononcée, le propriétaire même menacé d'expropriation, conserve jusqu'à ce jugement le droit de disposer de sa chose et de la louer, sauf du jury de discerner si l'exercice de ce droit n'a pas eu un caractère frauduleux et à apprécier l'influence que les actes, quelle que soit leur date, peuvent avoir sur l'évaluation équitable de l'indemnité ; — Que l'art. 684 du Code de proc.. invoqué par la compagnie, et qui autorise les tribunaux à annuler, sur la demande des créanciers adjudicataires, les baux n'ayant pas de date certaine avant le commandement préalable à la saisie immobilière,

reçu l'approbation de tous les auteurs et des annoteurs des recueils de jurisprudence[1].

est, par ses termes mêmes exclusivement relatif à l'expropriation sur saisie immobilière, et qu'une disposition analogue n'était pas à insérer dans la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, puisqu'il entrait dans l'esprit de cette loi d'étendre le pouvoir discrétionnaire du jury à tous les autres produits par l'indemnitaire quelle que fût leur date ; — Qu'au surplus, l'absence dans la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, d'une disposition déterminant l'époque précise où le bail devrait être enregistré, est un indice de plus que cette loi n'attachait à l'enregistrement aucune importance absolue ;

Par ces motifs, dit qu'il a été bien jugé, etc.

[1] *Cass. Fr.* 17 *avril* 1861.

La Cour :

Attendu que la loi du 3 mai 1841, en traçant les formes et conditions de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a voulu assurer, non seulement aux propriétaires expropriés, mais encore aux autres intéressés, notamment aux locataires et fermiers, toutes les garanties d'une juste et préalable indemnité ; qu'il résulte des art. 21 et 39 de ladite loi que l'expropriant est substitué au propriétaire, quant à l'indemnité due à raison de l'inexécution des baux, pourvu que la déclaration du propriétaire, faisant connaître les droits des locataires et fermiers, ait lieu dans les formes et délais voulus par la loi ; qu'en effet, l'art. 21 de la loi précitée veut que le propriétaire, dans la huitaine de la notification du jugement d'expropriation, appelle et fasse connaître à l'administration ses fermiers et locataires, et qu'à défaut de le faire, il reste chargé envers eux des indemnités auxquelles ils auraient droit ;

Attendu qu'il résulte clairement de cette disposition que les propriétaires, en s'y soumettant, sont désormais affranchis des conséquences d'une dépossession qui ne procède pas de leur fait, et que l'expropriant est tenu, en leur lieu et place, d'indemniser comme ils auraient été obligés de le faire eux-mêmes lesdits fermiers et locataires, au même titre et de la même manière, du préjudice résultant de l'expropriation ;

Attendu que ces dispositions spéciales de la loi d'expropriation pour cause d'utilité publique dérogent, en ce point, aux règles du droit commun telles qu'elles sont formulées aux art. 1328 et 1750 du Code Napoléon, qu'il ne suffit donc pas qu'un bail, à défaut d'enregistrement ou de l'une des circonstances déterminées par la loi, n'ait pas date certaine à l'égard des tiers, pour que l'expropriant soit dispensé de l'obliga-

Quant à la jurisprudence belge, elle n'a pas cessé de reconnaître que le droit à l'indemnité n'était pas subordonné à l'existence de la date certaine du bail. — Liége, 24 novembre 1853 ; Bruxelles, deux arrêts du 10 août 1865,

tion d'indemniser le fermier ou locataire, lorsque, d'ailleurs ce bail a été passé de bonne foi et sans fraude, ce qu'il appartient aux tribunaux d'examiner ;

Attendu, en fait, qu'il est constaté par l'arrêt attaqué que le bail et les droits du fermier Lauvat avaient été dénoncés à la Compagnie expropriante dans les formes et délais prescrits par la loi ; qu'il est, de plus, déclaré par ledit arrêt que la sincérité et la preuve du bail résultaient de tous les documents et circonstances de la cause ; que, dans cet état, l'arrêt attaqué, en décidant que le bail de Louvat, quoique non enregistré, pouvait être opposé à la Compagnie expropriante, n'a pas violé les articles indiqués, ni aucune autre loi, Rejette.

[1] *Liége*, 24 *novembre* 1853.

La Cour :

Considérant que le bail des appelants était en cours d'exécution avant la poursuite en expropriation, et qu'il est pur de tout soupçon de fraude et de collusion.

Bruxelles, 10 *août* 1865.

La Cour :

Sur l'appel principal ;

Attendu que l'art. 17 de la loi du 17 avril 1835 porte que : « le propriétaire sera tenu d'appeler les intéressés à titre de bail avant la fixation de l'indemnité ; que sinon, il *restera* seul chargé envers eux des indemnités que ces derniers pourraient réclamer, et que les indemnités des tiers intéressés, ainsi appelés, seront réglées en la même forme que celles dues aux propriétaires ;

Attendu qu'il résulte des termes de cet article que c'est le propriétrire qui, en principe, doit les indemnités au locataire, sauf naturellement son recours contre l'expropriant ; que s'il n'appelle pas les propriétaires en cause dans le délai voulu, il reste seul chargé des indemnités ; mais que s'il les appelle en temps utile, il est déchargé de cette obligation et que, par contre, son obligation est reportée sur l'expropriant, sans réserve ni restriction ;

Attendu que l'expropriant est donc mis aux lieu et place du propriétaire vis-à-vis des locataires quant à l'indemnité due pour la résiliation

Cpr. trib. d'Anvers, 10 avril 1862 ; trib. Bruxelles, 6 août 1864. *Belg. jud.* T. 21, p, 939 et T. 23, p. 1130.

du bail ; qu'en termes de droit, il est son ayant-cause à cet égard ; que, partant, les locataires peuvent, au point de vue de l'indemnité qui leur revient, faire emploi contre l'expropriant des baux dont ils auraient pu se prévaloir contre le propriétaire lui-même ;

Attendu que cette interprétation du texte de la loi se justifie par les principes qui dominent la matière, à savoir, l'urgence et l'équité ; qu'il importait d'éviter les retards qu'aurait fait naître le double règlement d'une seule et même indemnité ; qu'en réalité, c'est l'expropriant qui rompt le bail et qu'il était juste, en conséquence, de l'obliger à désintéresser les locataires, tout comme le propriétaire qu'il remplace aurait dû les désintéresser lui-même, si la rupture avait procédé de son fait ; qu'en ordonnant au propriétaire de mettre ses locataires en cause pour qu'ils eussent à régler leur indemnité avec l'expropriant, il était juste aussi d'assimiler cette situation à celle identique d'un vendeur qui, pour éviter un recours en dommages-intérêts, chargerait son acquéreur d'indemniser les locataires qu'il lui désigne ; qu'il était juste enfin de dédommager tout locataire de bonne foi de la perte qu'on lui occasionnerait en lui enlevant forcément son droit de jouissance, pour en enrichir le domaine public ; qu'il est vrai que, dans ce système, la fraude est possible, mais qu'il est incontestable aussi que, dans le système contraire, on ne l'aurait guère moins évité ; qu'il a paru préférable au législateur de faire encourir à l'expropriant quelques risques de plus, plutôt que d'exposer une nombreuse catégorie de locataires à une perte imméritée sous le rapport de son importance ; que l'on conçoit donc que la loi, qui donnait à l'expropriant le pouvoir de s'emparer des droits de l'exproprié, l'ait chargé, en revanche, de remplir ses obligations.

Attendu qu'il suit de ces raisons de texte et de principes, que la loi du 17 avril 1835 qui règle d'une manière toute spéciale, a introduit un mode aussi pour le règlement des indemnités dues aux locataires ; que dès lors la ville appelante invoque vainement le droit commun et notamment les art. 1328 et 1750 du Code civil ; que, d'une part, l'expropriant substitué au propriétaire n'est pas un tiers à l'égard du preneur ; que d'autre part, fut-il un véritable acquéreur, il ne le serait qu'avec la charge de dédommager les locataires ;

Attendu, en fait, qu'aucune allégation de fraude ne s'élève contre le bail vanté par l'intimé, et que d'ailleurs, la sincérité de ce titre ressort, même à toute évidence, des éléments de la cause ;

Attendu... (sur un autre point) ;

Par ces motifs, etc.

La doctrine est également unanime en ce sens. — V. Dufour, n° 145 ; *Revue pratique du Droit français*, 1856, p. 80, article de M. Clamageran; De Peyronny et Delamarre, n° 515 ; Cabantous, *Journal du Palais* 1854, p. 1 ; Olin et Picard, p. 81, etc.

Le système qui applique l'art. 1750 au bail sans date certaine, et qui n'admet pas le preneur à réclamer une indemnité, se base surtout sur ce que cette disposition n'est que la consécration du principe déposé en l'art. 1325, C. civ., qui forme le droit commun. L'État, acquéreur pour cause d'utilité publique doit être considéré comme un tiers ; il ne devient l'ayant-cause du propriétaire, par rapport à l'immeuble, qu'au point de vue des actes ou faits antérieurs à la vente, dont l'existence est légalement prouvée, c'est-à-dire qui ont date certaine. Les lois sur l'expropriation ont-elle dérogé à ces effets? Aucun texte ne l'indique. Il n'y a certes pas de dérogation expresse et formelle. Quant à en trouver une tacite dans l'obligation imposée au propriétaire de mettre en cause les intéressés, bailleurs et autres, pour le règlement de leur indemnité, cela n'est pas possible, car cette obligation n'est relative qu'à une simple formalité, abstraction faite de l'existence légale des droits des intéressés ; quand bien même elle impliquerait de la part de l'exproprié la reconnaissance de l'existence de ces droits, cette reconnaissance, survenue après l'expropriation, ne pourrait lier l'État, puisqu'il n'est qu'un tiers et n'est tenu que des faits et actes antérieurs à l'acquisition de la propriété. D'ailleurs, en procédant autrement, on peut ouvrir une large porte à la fraude. — V. Arrêts de Paris du 26 mars 1854 et de Lyon du 16 mars 1855, cités plus haut.

Mais on répond à ces objections d'une manière péremptoire.

Sans doute, il n'existe pas, dans les lois en matière d'expropriation, une dérogation expresse au droit commun

établi par les art. 1328 et 1750 C. civ. ; mais la dérogation tacite résulte clairement de l'incompatibilité de la loi générale avec la loi spéciale, et cette incompatibilité ressort de l'application.

On veut que le locataire qui aura été appelé au règlement de l'indemnité par le propriétaire, en exécution de l'art. 19 de la loi de 1835, soit non recevable à obtenir l'indemnité s'il n'a pas un bail authentique ou enregistré ; or, la même disposition rend le propriétaire passible de l'indemnité envers le locataire, s'il ne l'a pas fait intervenir, et on ne saurait méconnaître que cette indemnité sera due, quand bien même le bail n'aurait pas date certaine, puisque cette circonstance sans influence sur les droits réciproques du bailleur et du preneur. Il résulterait de là cette étrange conséquence qu'on privera le locataire de toute indemnité précisément lorsque, dans son intérêt, la loi aura obligé le propriétaire à le faire intervenir au règlement de l'indemnité, tandis qu'il y aura droit si le propriétaire a négligé d'obéir à cette prescription. Cette seule contradiction prouve l'incompatibilité de l'art. 1750 avec les lois spéciales d'expropriation, et justifie la dérogation au droit commun.

Ce n'est pas tout. Lorsque le propriétaire dont l'immeuble est loué sans date certaine traite amiablement avec l'expropriant, de deux choses l'une : ou bien il lui dénonce l'existence du bail, et alors l'expropriant doit en supporter la charge, avec règlement d'indemnité pour la cessation anticipée ; ou bien il ne la lui dénonce pas, et alors, il reste lui-même tenu du dommage résultant de l'expulsion, qui a été produite par son fait. Dans les deux hypothèses, il y a indemnité pour le locataire ; et l'on voudrait qu'en cas d'expropriation, sous l'empire des mesures protectrices de l'art. 19 de la loi de 1835, l'indemnité ne fût pas allouée ; ce serait une nouvelle inconséquence qu'on ne peut gratuitement prêter au législateur.

Suivant nous, l'erreur provient de ce que l'on se renferme exclusivement dans cette considération que l'expropriant doit être assimilé à un tiers acquéreur contre lequel on ne peut se prévaloir que des charges dont la préexistence est prouvée par la date certaine. On perd ainsi de vue que, lorsque la loi spéciale sur l'expropriation a obligé le propriétaire à dénoncer l'existence du bail ou à mettre le preneur en cause, suivant que l'on consulte la loi française ou la loi belge, il a suppléé, vis-à-vis de l'expropriant, le défaut de date certaine par les moyens ordinaires, et l'indication par le vendeur, des baux que l'acquéreur doit respecter.

De plus, l'assimilation de l'expropriant avec le tiers acquéreur n'est pas exacte. C'est ce que M. Ambroise Rendu a très-bien fait ressortir dans la consultation qu'il a donnée avec MM. de Vatimmesnil et Dalloz, pour le sieur Valat, lors du pourvoi qui a déterminé l'arrêt de Cassation du 17 avril 1861, et qui est rapportée par MM. de Peyronny et Delamarre, loi cit. 427.

« Par l'*acquéreur* dont parle l'art. 1750, dit ce jurisconsulte, on ne saurait entendre l'*expropriant*. Et ce n'est pas seulement à cause de la différence des termes, qui ont cependant une grande importance quand il s'agit d'étendre une disposition de droit rigoureux, une véritable déchéance; c'est surtout et aussi à cause de la différence des termes qui répond exactement à celle des mots.

» L'*expropriant* pour cause d'utilité publique se distingue sous les rapports les plus essentiels de l'*acquéreur* du droit civil.

» Il puise son titre dans la loi, non dans la volonté du vendeur. Il reçoit un droit de prise de possession absolue, même sur les immeubles déclarés inaliénables. L'immeuble lui est transmis libre de tous droits réels de toutes hypothèques et priviléges, sans purge à faire ni surenchère

possible. Aucun recours de droit commun n'existe contre l'expropriant.[1].

» D'un autre côté, l'acquisition n'est maintenue au profit de l'expropriant que si la destination d'utilité publique est effectivement donnée à l'immeuble ; sinon l'exproprié rentre en possession.

» La transmission de propriété s'opère sans qu'il y ait, comme dans la vente, un *prix* purement représentatif de la valeur de l'immeuble, et *débattu* entre les parties, mais moyennant *une indemnité*, arbitrée par le jury.

» Enfin la dépossession de l'exproprié n'a lieu qu'après le payement de l'indemnité, tandis que l'ajournement du payement du prix n'influe pas sur la possession de la vente.

» De toutes ces différences, et autres encore, il faut conclure que les dispositions relatives à la *vente* dans un intérêt privé, ne s'appliquent pas d'elles-mêmes à l'*expropriation* pour cause d'utilité publique, puisqu'il n'y a pas à beaucoup près, identité dans les deux situations. »

Ajoutons enfin que le législateur, a identifié, par l'article 19 de la loi de 1835, l'indemnité due par le propriétaire et celle qui est due par l'expropriant, puisque le propriétaire, à défaut de mise en cause, *reste chargé* vis-à-vis des intéressés à titre personnel, *des indemnités* qu'ils pouvaient réclamer. Or, il est certain que le propriétaire ne pourrait échapper aux conséquences onéreuses de la rupture du bail, sous le prétexte que ce bail n'avait pas date certaine lors de l'expropriation ; entre le preneur et lui, la question de date ne peut être soulevée. Il faut en conclure que la situation sera la même entre le preneur et l'expropriant, et qu'à supposer que ce dernier pût être considéré

[1] Cette dernière observation n'est pas applicable à la loi belge, mais elle a peu d'importance quant au fond du droit.

comme un tiers acquéreur, d'une manière générale, cette qualité serait néanmoins modifiée, par l'effet de la loi spéciale, à l'égard de ceux qui lui sont dénoncés par le propriétaire, comme ayant acquis de ce dernier des droits personnels sur l'immeuble exproprié.

La circonstance que l'expropriation est considérée comme un fait de force majeure entrainant la rupture du bail, et qui est invoquée parfois pour justifier la rigueur du système de la non indemnité au locataire, est ici tout-à-fait indifférente; car, outre que ce fait de force majeure soumet à une réparation celui qui en est l'auteur, il ne suffirait pas à expliquer pourquoi on traiterait d'une manière distincte le locataire, suivant que le bail aurait, ou non, date certaine.

Quant à l'objection tirée de la possibilité de fraudes concertées entre le propriétaire et les intéressés, elle est encore sans portée sérieuse. D'abord, la fraude ne peut être présumée, et en voulant la réprimer par anticipation, on frapperait toute une catégorie très-considérable de contractants de bonne foi, qui ont traité d'après les formes consacrées par le droit commun en matière de baux, c'est-à-dire sans enregistrement ni acte public, et qui même ont pu traiter verbalement. Le remède serait pire que le mal. Ensuite, la fraude n'est pas si facile; le bail est généralement accompagné du fait de la possession antérieure à l'expropriation. S'il en était autrement, l'existence en serait suspecte, et le juge a tout pouvoir pour en apprécier la sincérité. Enfin, il faut bien remarquer que rien n'est plus aisé que de donner date certaine en temps utile à un bail qui serait le résultat d'une fraude, et c'est ce que ne manqueront pas de faire ceux mêmes qui l'auront concertée.

510. Si l'on exigeait que le bail ait date certaine pour que le preneur fût recevable à réclamer une indemnité, il s'agit de savoir jusqu'à quel moment cette date peut être vala-

blement acquise. En France, la Cour de Lyon a décidé, par son arrêt du 7 août 1855, qu'il suffirait que ce fût avant le jugement d'expropriation. V. n° 509. Mais il faut remarquer que sous le régime de la loi du 3 mai 1841, le jugement d'expropriation est rendu sans que l'exproprié y soit partie, art. 14 ; par conséquent, sans qu'il ait été assigné. En Belgique, au contraire, le propriétaire est directetement assigné, d'après la loi de 1835 ; il semble donc que la date certaine doit précéder l'assignation. D'un autre côté, le jugement d'expropriation ne rétroagit pas au jour de la demande, et ce n'est qu'à partir du jour où il est rendu que les baux sont résolus, comme tous autres droits sur l'immeuble. De la comparaison de ces dispositions il faut conclure, pensons-nous : 1° Qu'à l'égard du propriétaire, s'il se prévaut du bail dans son intérêt, la date certaine doit être acquise avant l'assignation ; 2° Qu'à l'égard du locataire, il suffit qu'elle le soit avant le jugement, qui seul met fin au bail en cours d'exécution, et qui transmet à l'expropriant l'immeuble quitte et libre des charges antérieures.

On voit, du reste, combien peu il faut attacher d'importance à cette formalité, car elle n'ajoute aucune garantie contre la fraude. Au contraire, s'il y avait collusion, les contractants ne manqueraient pas de la dissimuler par le recours immédiat à l'enregistrement, pour en rendre la constatation impossible.

511. Une autre question qui se rattache de près à celle que nous venons de traiter, a été soulevée encore à l'occasion des baux non enregistrés ; c'est celle de savoir si le droit du preneur à une indemnité étant admis à défaut même de date certaine, cette indemnité sera réglée en raison de la durée énoncée au bail, ou simplement d'après les principes applicables aux baux faits sans écrit ; art. 1758, 1774 et suiv. du C. civ.

Ce qui a été dit de la recevabilité du preneur dont le bail

n'a pas date certaine, ne permet pas d'admettre une réduction du bail en deçà du terme que les parties y ont assigné. Du moment que l'existence du contrat ne peut être méconnue par l'expropriant, il en résulte logiquement que c'est bien le contrat tel qu'il existe, qui doit servir de base à la détermination de l'indemnité On ne saurait distinguer ici la qualité que le preneur puise dans le contrat, des conditions du contrat lui-même ; ni par conséquent y substituer d'autres conventions, qui, pour être légales, n'en sont pas moins contraires à la volonté des parties. Bien entendu, la preuve de la fraude reste admissible au profit de l'expropriant, s'il allègue des faits de nature à la rendre vraisemblable.

Lorsque la durée a été déterminée dans le contrat d'une manière fixe, il n'y a pas de difficulté possible.

Si, comme il arrive souvent, le bail est fait par période triennale, le renouvellement, à l'expiration de chaque période, étant le résultat d'un nouvel accord de volontés, et cet accord ne pouvant plus se produire après l'expropriation, à défaut d'objet, il faut conclure que le bail a cessé avec le triennal en cours au moment où le jugement a été rendu.

La question, quoique plus délicate, devrait se résoudre cependant dans le même sens encore, suivant nous, si la faculté de prolonger le bail après un certain terme avait été réservée au preneur seul ; la circonstance que le renouvellemement ne dépendait que de l'une des parties n'empêche pas que le contrat primitif n'ait cessé ses effets.

512. Il arrive que certains baux contiennent, au profit du bailleur, le droit d'expulser le preneur des lieux loués avant l'expiration du terme assigné au contrat, et dans ce cas, ou bien il n'a été fait aucune stipulation sur les dommages intérêts, ou bien le contrat les a réglés, ou bien enfin il a été convenu que l'expulsion se ferait sans indemnité.

Ces conditions du bail ont-elles une influence quelconque sur le sort du locataire en cas d'expropriation ?

On doit distinguer :

Ou bien le cas d'expropriation a été prévu par les parties, où il ne l'a pas été.

513. Dans le premier cas, il nous paraît évident que si l'expulsion a été imposée sans indemnité, l'expropriant peut se prévaloir de cette stipulation.

On objecte que le contrat est *res inter alios* pour les tiers, au nombre desquels se trouve l'expropriant, et qu'il n'est pas, dès lors, recevable à en réclamer le bénéfice. C'est sur ce motif que se fondent pour allouer l'indemnité au preneur MM. Dufour, n° 150, De Peyronny et Delamarre, n° 528, un arrêt de Rouen du 12 février 1847, et un arrêt de Paris du 2 avril 1852 [1].

[1] *Rouen 12 février 1847* :

Attendu qu'aux termes des art. 21 et 29 de la loi du 3 mai 1841, le locataire d'une propriété expropriée pour cause d'utilité publique a droit, aussi bien que le propriétaire, à une juste indemnité du tort que lui fait éprouver l'expropriation ; que le payement de cette indemnité est une condition nécessaire et absolue de la dépossession de celui à qui le propriétaire a transmis pour un certain laps de temps une partie de la jouissance de ses droits ;

Attendu, en fait, que la demande par le propriétaire d'une indemnité de 39,900 francs a été acceptée par la ville ; que le jury d'expropriation a réduit à 2,000 francs celle de 6,000 francs demandée par le locataire ; — Que la ville d'Ingouville refuse de payer cette somme de 2,000 fr. à Ogé, parce que celui-ci, suivant elle, aurait renoncé dans son bail à toute demande en indemnité en cas d'expropriation ;

Attendu qu'une renonciation à un droit si formellement consacré par la loi ne se présume pas ; — Que, si de la clause invoquée par la ville il résulte qu'en effet le cas d'expropriation a été prévu entre le locataire et le propriétaire, et s'il a été convenu entre eux que le bail dans ce cas serait considéré comme devant expirer de plein droit, et que le locataire n'aurait rien à prétendre sur l'indemnité allouée au propriétaire, il est évident que cette clause n'avait d'autre but que de garantir le propriétaire de tout recours du locataire contre lui, mais qu'elle ne peut valoir, contre le locataire, de renonciation à un droit d'indemnité au profit d'un expropriant futur, tiers étranger

Mais, si c'est bien là le principe général, il y est apporté une dérogation par l'article 1121 du Code civil, qui dispose que l'on peut stipuler au profit d'un tiers, lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-même. Or, le bailleur, ici, stipule le profit de l'expropriant, et il le fait dans un but parfaitement explicable, celui d'obtenir lui-même des conditions plus favorables pour le règlement de l'indemnité ; étant dispensé d'appeler le preneur à discuter avec l'expropriant, il se trouve dans une position beaucoup plus facile pour traiter, et sa propre indemnité sera d'autant plus largement fixée, qu'il n'aura pas à en faire attribuer une, à raison de la même expropriation, à d'autres intéressés.

aux conventions des parties ; — Que des termes sainement entendus de cette clause et de l'exécution en fait qu lui a été donnée par les parties, notamment par la signification faite par les frères Ledan à Ogé, aux termes de laquelle ceux-ci avertissaient leur locataire qu'il eût à réclamer, s'il le jugeait convenable, l'indemnité à laquelle il croirait avoir droit, il résulte que l'intention des parties n'était pas, en donnant un surcroît de garantie au propriétaire, de priver le locataire des droits que lui assurait, contre les tiers expropriants, l'expropriation dont on prévoyait l'événement dans le contrat ; que l'expropriant ne peut devenir l'ayant-cause de l'exproprié qu'autant qu'il est investi du droit complet de propriété par l'accomplissement des conditions qui sont de l'essence de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; — Que le payement de 39,900 fr. fait au propriétaire ne peut dispenser la ville du payement de 2,000 francs à faire au locataire, parce que ces deux indemnités sont, l'une et l'autre, une prescription de la loi et que leur concours est indispensable ; — Qu'admettre la ville à faire valoir contre le locataire la convention stipulée par le propriétaire dans son singulier profit, ce serait lui supposer prématurément un droit de propriété qu'elle ne peut tenir de la loi qu'après avoir préalablement indemnisé le locataire ;

Réformant, déclare Ogé propriétaire de l'indemnité de 2,000 francs consignée le 6 mai 1844, l'autorise à la recevoir directement des mains du préposé à la Caisse des dépôts et consignations, lequel sera tenu l'en faire le versement sur le vu de la signification du présent arrêt.

En outre, il faut bien reconnaître que le prix du bail a été fixé en raison de la charge de non-indemnité pour le cas d'expropriation ; il a subi une diminution proportionnelle à la privation de jouissance qui menaçait le preneur ; ce serait donc procurer à ce dernier un véritable bénéfice, et non pas réparer un dommage, que de lui faire payer une indemnité par l'expropriant.

Si le propriétaire n'appelait pas le preneur au règlement de l'indemnité, d'après l'art. 19 de la loi de 1835, il ne pourrait être tenu envers lui, dans l'hypothèse actuelle, d'aucuns dommages-intérêts; dès lors l'expropriant ne peut l'être davantage, puisque, comme nous l'avons vu, ses obligations se mesurent, quant au principe de la débition de l'indemnité, sur celles du propriétaire lui-même, c'est-à-dire, d'après les termes du contrat.

Quant à prétendre, comme on le fait encore, que la portée de la stipulation de non-indemnité en cas d'expropriation n'est autre que l'affranchissement pour le propriétaire de l'obligation de mettre le preneur en cause, c'est évidemment la restreindre en deçà de ses termes; il suffisait alors de dire simplement que le preneur aurait à intervenir sans obligation de la part du propriétaire de l'appeler à la cause. Si l'on a dit plus, c'est que l'on voulait plus. On ne concevrait guère, d'ailleurs, l'utilité de la stipulation, si elle n'avait d'autre but que d'exonérer le propriétaire de l'obligation de l'art. 19, car il paierait alors bien cher, sous forme de réduction du prix du bail, le faible avantage qu'il se serait procuré, d'éviter un simple acte de procédure.

C'est donc avec raison qu'on étend à l'expropriant le profit de la clause qui stipule la non-indemnité en cas d'expropriation. — Paris, 9 avril 1842 et 24 décembre 1859[1].

[1] *Paris 9 avril 1842.*
Attendu que la question est celle de savoir s'il est dû une indemnité

Tribunal de la Seine, 31 juillet et 25 novembre 1858. *Gaz. des Trib.* des 1er août et 30 novembre 1858. De Lalleau et Jousselin, T. I, n° 360.

à Lachaux, par suite du retranchement qu'a subi la maison dans laquelle il est locataire ;

Attendu que Lachaux a reconnu lui-même, alors qu'il a pris à bail les lieux dont il s'agit, qu'en cas de retranchement il n'aurait à réclamer aucune indemnité ; que la propriétaire serait tenue seulement de rétablir les lieux d'une certaine manière et de n'exiger aucun loyer de ceux des locaux dont la jouissance ne serait plus possible ;

Attendu qu'en cet état, attribuer à Lachaux l'indemnité qu'il demande, ce serait reconnaître comme étant préjudiciable et donnant lieu à une réparation, un fait qu'il a renoncé lui-même à considérer comme tel ; — Que cette circonstance que l'indemnité est due par la ville ne saurait changer sa position et détruire l'effet de sa reconnaissance ; que la ville, chargée par la loi spéciale d'indemniser les locataires, alors qu'ils se sont fait connaître au directeur du jury dans les termes de l'art. 21 de la loi de 1833, et d'acquitter ainsi la dette du propriétaire, si dette il y a, ne saurait être privée du droit d'opposer à ces locataires les exceptions que le propriétaire leur opposerait lui-même ; — Que si les locataires peuvent invoquer contre elle pour faire grossir leur indemnité les avantages qui résultent des stipulations de leurs baux, il est juste que, par réciprocité, elle puisse à son tour se prévaloir contre les locataires des clauses qui sont de nature à diminuer cette indemnité, et même à établir qu'il n'en est dû aucune ; qu'il s'agit dans la cause d'un cas tout particulier, conséquence de l'application d'une loi spéciale, et pour lequel il n'est pas nécessaire que la ville justifie d'une subrogation conventionnelle ou légale dans les termes du droit commun ; qu'il suffit qu'elle établisse, comme elle le fait dans la cause, que le prétendant à indemnité a avoué lui-même qu'il n'y aurait pas droit ;

Attendu que Lachaux prétend à tort que la ville ne peut pas lui opposer la clause du bail, parce qu'elle n'offre pas d'accomplir les conditions qui en font partie ; qu'en effet, ce n'est pas à la ville à accomplir ces conditions, mais à la propriétaire qui, par l'expropriation partielle, n'est pas affranchie de l'obligation de satisfaire à ces conditions, mais au contraire s'y trouve formellement soumise, puisque le cas prévu entre elle et son locataire est arrivé, et que le bail passé entre eux conserve toute sa force ;

Attendu que la prétention de Lachaux est d'autant plus mal fondée, qu'il est constant pour le tribunal que la renonciation qu'il a faite à une indemnité en cas de retranchement a dû exercer une influence sur la

Au moment où ces lignes sont mises sous presse, nous voyons qu'un arrêt de Bruxelles, du 21 janvier 1869 [1], a

quotité des loyers, et qu'il a dû s'en prévaloir, pour obtenir qu'ils fussent moins élevés qu'ils ne l'auraient été, s'il fût demeuré dans son droit; qu'il y a eu ainsi entre lui et sa propriétaire un forfait dont il doit supporter la conséquence, et qu'il serait contraire à l'équité qu'après avoir obtenu, à titre d'indemnité, de la chance qu'il courait, une diminution annuelle de loyers, il pût, alors que la chance a tourné contre lui, en réclamer une autre ; — Déboute Lachaux de sa demande ; autorise le préfet ès noms à retirer de la caisse des consignations la somme de 20,000 fr. qu'il y a déposée le 20 décembre dernier, à faire lequel paiement sera M. le directeur de la caisse des consignations tenu, quoi faisant déchargé ; condamne Lachaux aux dépens.

Paris, 24 décembre 1859.

Considérant que les appelants se prévalent d'un bail qui a déclaré qu'en cas d'expropriation la location sera résiliée ; qu'il est résulté de cette clause, qu'au jour de l'expropriation la location a expiré, et qu'il ne peut être accordé d'indemnité pour sa durée ; adoptant au surplus les motifs des premiers juges, confirme.

[1] *Bruxelles* 21 *janvier* 1869.

La Cour ; — En ce qui concerne l'appelant Jean-Joseph Baye :

Attendu que, pour repousser la réclamation de ce dernier, l'intimée se fonde sur ce que, lors du bail verbalement convenu entre lui et les époux Delarocca, le 1er novembre 1861, et sur la teneur duquel les parties sont d'accord, il a été stipulé que : « Le présent bail sera résilié, en prévenant le preneur six mois d'avance, dans le cas où le gouvernement aurait décrété, pour n'importe quelle cause, l'expropriation du bien loué ou la démolition d'une partie quelconque. Dans aucun cas, le preneur n'aura droit à une indemnité ; »

Attendu, en droit, qu'aux termes de l'art. 1148 du Code civil, il n'y a lieu à aucuns dommages-intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé ;

Attendu que l'art. 1722 dudit Code, appliquant ce principe à la matière spéciale des baux à ferme et à loyer, dispose que « lorsque la chose louée est détruite en totalité pour cas fortuit, le bail est résilié de plein droit sans qu'il y ait lieu à aucun dédommagement ; »

Attendu, en fait, que la clause invoquée par l'intimée, en tant qu'elle

tranché la question dans un sens contraire au nôtre. Mais cet arrêt nous parait n'avoir pas rencontré d'une manière

stipule la résiliation du bail sans indemnité, en cas d'expropriation de la totalité du bien loué, ne fait que reproduire, en des termes équivalents, la disposition dudit article 1722 ;

Qu'il est en effet incontestable que par rapport au bailleur et au preneur, l'expropriation pour cause d'utilité publique constitue une force majeure ou un cas fortuit ;

Attendu dès lors que semblable cause, qui est de droit sous-entendue dans les baux à ferme ou à loyer, ne saurait modifier la position faite par la loi aux parties contractantes, en cas de destruction, par cas fortuit, de la totalité de la chose louée ;

Attendu au surplus que dans ladite clause il n'est pas même question des dommages-intérêts qui, en cas d'expropriation, pourraient être dus au preneur par l'expropriant ;

Et qu'en fût-il autrement, eût-il été stipulé que le preneur ne pourrait, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, réclamer de ce dernier aucune indemnité, il n'en resterait pas moins vrai que le bailleur seul serait habile à se prévaloir, le cas échéant, de cette stipulation ;

Attendu, en effet, que suivant la disposition de l'art. 1165 du Code civil, les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; qu'elles ne nuisent point aux tiers et ne lui profitent que dans le cas prévu par l'art. 1121 ;

Attendu que, d'après ce dernier article, on ne peut stipuler au profit d'un tiers que lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-même, ou d'une donation que l'on fait à un autre, c'est à-dire, en d'autres termes, que la stipulation au profit d'un tiers n'est valable qu'autant qu'elle soit basée sur un intérêt pécuniaire ou un intérêt d'affection du stipulant ;

Attendu que cette disposition n'est elle-même que le corollaire de celle de l'art. 1131, qui déclare nulle et de nul effet l'obligation contractée sans cause ou sur une fausse cause, puisqu'il est évident qu'à défaut de la condition énoncée par le dit art. 1121, la stipulalion faite au profit d'un tiers serait sans cause ;

Attendu que c'est erronément que le premier juge a posé, comme un principe absolu, que l'expropriant est l'ayant-cause du propriétaire vis-à-vis des locataires, quant aux indemnités dues à ces derniers du chef de la résiliation du bail ;

exacte l'argument tiré de l'art. 1121 du Code civil, non plus que les motifs d'équité qui s'opposent à ce que le locataire bénéficie sur l'expropriant.

Dans le cas où le bail contiendrait l'obligation, à charge

Que ce n'est pas, en effet, de la volonté du propriétaire que l'expropriant tient ses droits, mais bien de la loi elle-même, qui ne lui octroye le privilége exorbitant de s'emparer de la propriété d'autrui qu'à la condition expresse de désintéresser préalablement tous les droits auxquels l'expropriation porte atteinte ; que ce n'est donc qu'après l'entier accomplissement de cette obligation qu'il devient le véritable ayant-cause du propriétaire ;

Attendu, enfin, qu'il ressort clairement du texte et de l'eprit des dispositions de l'article 19 de la loi du 17 avril 1835, que les indemnités dues aux locataires sont complètement distinctes et indépendantes de celles dues au propriétaire, bien que les unes et les autres doivent être réglées simultanément et que, si le propriétaire est tenu, lorsqu'il y a des tiers intéressés à titre de bail, d'antichrèse, d'usage ou d'habitation de les appeler, avant la fixation de l'indemnité, pour concourir, s'ils le trouvent bon, aux opérations des évaluations, à péril, pour son défaut de ce faire, de rester seul chargé envers eux des indemnités qu'ils pourraient réclamer, ce n'est point parce que la loi le considère comme personnellement obligé de réparer le dommage causé à ces divers intéressés, mais parce que cette dérogation faite au droit commun, en vue d'accélérer la procédure, était commandée par l'intérêt public ;

Attendu que de l'ensemble des considérations qui précèdent il résulte que l'intimée n'est, à aucun titre, fondée à se prévaloir de la clause du bail ci-dessus rapportée pour se refuser à indemniser l'appelant Jean-Joseph Baye de tout le préjudice que lui occasionne l'expropriation ;

Attendu, quant à la hauteur du préjudice, qu'eu égard à la mise hors de cause de l'appelant Devos, il y a lieu de réduire dans une juste mesure les évaluations faites par les experts, et que dans le travail consciencieux de ces derniers, joint aux explications respectivement produites, la Cour trouve des éléments suffisants pour fixer équitablement le chiffre des différentes indemnités dues à l'appelant Jean-Joseph Baye ;

Par ces motifs, ouï en son avis M. l'avocat-général Simons, met le jugement dont il est appel au néant en ce qui concerne l'appelant Jean-Joseph Baye ; émendant, condamne l'intimée à lui payer :

1° La somme de fr. 1,133-33 pour différence entre la valeur locative

du propriétaire, de payer une somme déterminée au preneur pour la rupture par l'expropriation, et où le chiffre en paraitrait exagéré à l'expropriant, il conserverait le droit de faire fixer l'indemnité par les tribunaux, sans être lié par la convention intervenue entre le propriétaire et le preneur. Il n'y a là aucune contradiction avec ce qui vient d'être dit du droit de l'expropriant de se prévaloir de la clause de non-indemnité. Il peut en effet se prévaloir du profit stipulé pour lui par des tiers, art. 1121 C. civ., mais il ne saurait être tenu des charges dont ils auraient voulu le grever sans sa participation.—V. Sabattier, de l'*Expropriation*, p. 335. D. P. 1861, I, p. 396, en note.

514. Si le bail n'a pas prévu le cas d'expropriation, mais simplement la faculté d'expulsion par le propriétaire, avec ou sans indemnité, l'expropriant ne pourra se prévaloir de cette condition qui lui est absolument étrangère. Dans ce cas, le preneur n'a entendu se soumettre qu'au fait du bailleur, dont il a pu apprécier les dispositions personnelles ; il a considéré et accepté les conséquences de cette éventualité, telle qu'elle se présentait lors du bail, mais là aussi se limite l'effet de la clause et l'on ne pourrait l'étendre sous prétexte d'une analogie plus ou moins réelle au cas de l'expropriation. On ne le pourrait pas, même si l'expulsion avait été stipulée sans indemnité en cas de vente ou de démolition de l'immeuble, car il ne s'agissait que d'une vente

réelle de l'immeuble empris et le prix locatif fixé par le bail, et ce pour les deux ans et dix mois restant à courir ;

2° La somme de 400 fr. pour double loyer pendant l'espace de trois mois ;

3° Celle de 2,500 fr. pour perte de bénéfices de son commerce de bonneterie pendant le même laps de temps ;

4° Celle de 250 fr. pour annonces et frais de déménagement;

5° Enfin celle de fr. 220,35 pour privation de jouissance des impenses faites à la maison louée, etc.

volontaire ou d'une démolition par le bailleur, ce qui est toujours différent de l'expropriation. C'est en ce sens que s'est prononcée la Cour de Paris le 7 mai 1861 [1].

La Cour de cassation de France avait, il est vrai, rejeté le 13 mars 1861 [2], le pourvoi contre un autre arrêt de

[1] *Paris*, 7 *mai* 1841.

Considérant que la clause qui interdit aux intimés de réclamer une indemnité en cas de démolition ne s'applique, dans l'intention des parties, qu'au cas de démolition et de reconstruction pour cause de reculement, et qu'elle ne peut être étendue au cas tout à fait imprévu pour les contractants, d'une expropriation de l'immeuble pour cause d'utilité publique ;

Par ces motifs, etc.

[2] *Cass. Fr.*, 13 *mars* 1861.

Attendu que, par le bail, il avait été convenu entre les parties qu'en cas de vente ou d'échange, le bail serait nul ou résilié sur la simple signification d'un congé donné selon l'usage, et sans qu'à raison de cette résiliation, le propriétaire fût tenu envers les locataires à d'autres indemnités que celles fixées par la convention ;

Attendu, en droit, que cette clause n'était pas attachée à la personne des stipulants, et que suivant les principes du droit commun, elle s'appliquerait aussi bien à leurs ayants-cause ;

Attendu que la ville de Paris est sous un double rapport l'ayant-cause de de Luçay tant en vertu du jugement d'expropriation, qu'en vertu de la cession amiable qui l'a suivi ; que cette cession n'est que la résiliation directe et formelle de l'hypothèse prévue dans le bail, et qu'il n'importe qu'elle n'ait eu lieu qu'après le jugement d'expropriation, les parties étant libres d'y renoncer ; que l'expropriation elle-même équivalait déjà à la vente dont le propriétaire s'était réservé la faculté, et que les différences qui existent sous d'autres rapports entre une aliénation volontaire et une vente forcée n'ont rien dont les locataires, tiers quant à ce, soient recevables et fondés à se prévaloir ; qu'il doit en être d'autant plus ainsi dans la cause, que, suivant les déclarations de l'arrêt attaqué, c'est en vue de l'expropriation depuis longtemps annoncée que la clause dont il s'agit a été insérée au bail, et qu'en même temps que de Luçay spéculait sur l'indemnité plus forte qu'il pourrait ainsi obtenir de la ville, les locataires eux-mêmes y trouveraient leur avantage en ce que le prix du bail était moins élevé.

Paris, rendu en sens contraire, le 24 février 1860; mais il importe de remarquer que la Cour suprême a visé tout spécialement, dans sa décision, la circonstance que la clause d'expulsion en cas de vente, avait été insérée en vue de l'expropriation depuis longtemps annoncée, de l'immeuble loué. Or, ainsi considéré, l'arrêt du 13 mars 1861 n'est plus en réalité qu'une simple décision d'espèce sur l'interprétation d'un contrat.

Il est certain, dans tous les cas, que les dispositions du Code civil relatives au règlement de l'indemnité dans le cas où le bail contient la clause d'expulsion sans déterminer la somme à payer de ce chef, ne pourraient être appliquées à l'expropriation d'une manière limitative. Dès que le preneur a droit à une indemnité en cas d'expropriation, cette indemnité doit comprendre tous les chefs de dommage; il se peut, sans doute, que les bases indiquées aux articles 1744 à 1747 suffisent pour la détermination de l'indemnité, mais ce sera l'exception, car l'expropriation cause bien d'autres préjudices que ceux qui résultent de la privation de jouissance de l'immeuble, il n'y faut voir que l'effet d'une simple coïncidence, sans en tirer argument pour la légalité de ce mode d'évaluation en cas d'expropriation. — De Lalleau et Jousselin, T. I, n° 359.

515. De ce qui vient d'être dit, il résulte que si le propriétaire négligeait la mise en cause du locataire, il n'en serait pas moins passible de dommages-intérêts, sans pouvoir invoquer la clause d'expulsion facultative dès que cette clause ne concerne pas le cas d'expropriation, et ces dommages-intérêts seraient équivalents à la somme à laquelle l'indemnité aurait été fixée à charge de l'expropriant. Cpr. n° 229.

516. Nous avons vu déjà que l'expropriation peut être envisagée par le preneur comme un cas fortuit dont il peut se prévaloir pour opter, aux termes de l'art. 1722 du Code civil, entre la résiliation du bail pour la partie de l'immeu-

ble non-expropriée ou la diminution proportionnelle du prix. Cela n'est pas douteux. — Cass. Fr., 7 juillet 1847, n° 271. Cpr. n° 284.

Mais l'art. 1722 ajoute que le preneur n'a droit, en aucun cas, à un dédommagement. Cette disposition ne concerne que les rapports entre le propriétaire et le preneur, et elle ne fait nullement obstacle à ce que ce dernier réclame une indemnité à charge de l'expropriant pour le préjudice qui lui est causé, soit par la rupture du bail, soit, en cas de maintien partiel, pour la diminution dans la jouissance qui lui est continuée. S'il est vrai que l'expropriation peut être assimilée à un cas fortuit, c'est cependant à la charge, pour celui qui en est l'auteur, d'en réparer les effets dommageables et cette obligation, inscrite dans la disposition de l'art. 11 de la Constitution, est encore sanctionnée par l'article 19 de la loi de 1835, qui consacre le droit absolu des intéressés à titre personnel, à obtenir une indemnité. Liége, 28 juillet 1840 [1]. Il en serait autrement, bien entendu, en cas de renonciation formelle de leur part.

[1] *Liége*, 28 *juillet* 1840.

L'arrêt confirme sur ce point par les motifs des premiers juges, ainsi conçus :

« Attendu, quant à la demande de dommages-intérêts que l'article 1722 pose en principe général que, dans le cas de destruction partielle ou totale de l'immeuble par force majeure, il n'est dû aucun dédommagement au preneur ; — Attendu qu'à la vérité, par l'art. 19 de la loi spéciale du 17 avril 1835, conforme en ce point à l'art. 18 de la loi du 8 mars 1810, le propriétaire est tenu d'appeler le locataire avant la fixation de l'indemnité, pour concourir s'il le trouve bon, en ce qui le concerne, aux opérations des évaluations, sous peine d'être seul chargé envers lui des indemnités que ce dernier pourrait réclamer ; mais que c'est là une obligation pénale exceptionnelle, dérogeant au principe général posé dans l'art. 1722, C. civ., et qui conséquemment doit être restreinte au cas spécialement prévu ; que ce cas est celui où il y a jugement sur l'expropriation au règlement de l'indemnité en justice ; que, dans l'espèce, rien de semblable n'a eu lieu ; qu'en réglant amiablement et sans

Mais, s'il apparaissait que le preneur demande la résiliation du bail sans nécessité, pour se créer une cause de dommage et spéculer sur l'expropriation, les tribunaux auraient égard à cette circonstance, et ils pourraient au besoin refuser toute indemnité.

Il n'est pas sans intérêt de remarquer que l'art. 1722 donne au preneur un droit analogue à celui que l'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807 accorde au propriétaire ; mais avec cette différence qu'il peut l'exercer aussi bien à l'égard du propriétaire lui-même, qu'à l'égard de l'expropriant, si celui-ci a été requis d'acquérir l'immeuble en entier.

517. Nous avons vu que l'expropriation entraine la résiliation du bail par l'effet de la prononciation du jugement, bien que la possession subsiste, comme garantie, jusqu'au moment où, d'après l'ordonnance du président rendue sur le vu du certificat de consignation, la prise de possession a eu lieu par l'expropriant. C'est donc l'état de choses existant au jugement qui doit régler l'indemnité.

518. Occupons-nous maintenant du règlement de l'indemnité, pour le cas où le locataire n'a pas été privé par le bail, du droit de la réclamer.

Le premier élément qui doit entrer en ligne de compte, c'est le préjudice qui résulte de la rupture anticipée du contrat et de la perte des avantages attachés à la dépossession de l'immeuble exproprié. Le locataire avait pris à bail, pour une durée déterminée, une maison qui convenait à

intervention du juge son indemnité avec l'Etat ou la compagnie du chemin de fer, le défendeur n'a pas privé la demanderesse du droit de réclamer contre ladite compagnie, si elle s'y croit fondée, les indemnités qui peuvent lui être dues (De Lalleau, nos 536 et 575 de l'édition belge de 1835) ; qu'il résulte de ce qui précède que la demanderesse est non recevable contre le défendeur dans cette partie de sa demande, etc. »

V. également arrêt *de Liége*, 2 *janvier* 1830 (v. no 6).

l'exercice de sa profession, de son commerce, de son industrie ; il s'y était installé et en avait disposé l'aménagement de manière à satisfaire aux exigences de sa position ; il y avait fait certaines dépenses dont le montant était calculé à raison de la durée de jouissance ; peut-être même le prix du loyer était-il particulièrement avantageux, ce qui arrive ordinairement dans les dernières années du bail. Si l'expropriation vient détruire cet état de choses et l'en priver brusquement, il a droit nécessairement à une réparation.

Cette manière de voir qui a été sanctionnée, nous le verrons, par la jurisprudence, semble ne pas être celle de Dalloz ni de MM. de Lalleau et Jousselin.

« Un principe qui doit être posé tout d'abord, dit Dalloz, c'est que la rupture du bail considérée en elle-même, et dégagée de toute circonstance accessoire, ne donne lieu à aucune indemnité en faveur du preneur. En effet, que peut prétendre ce dernier ? Qu'elle lui cause l'incommodité, le désagrément d'un déplacement ? mais une incommodité, un désagrément n'est point un préjudice, et le préjudice seul donne droit à une indemnité. Qu'elle le prive des bénéfices que le bail lui eût procurés ? Mais l'indemnité, comme nous l'avons précédemment établi, ne doit représenter que le dommage souffert, et non pas la perte des bénéfices espérés. D'ailleurs, comme le fait judicieusement observer M. de Lalleau, n° 456, si la durée du bail, le taux plus ou moins élevé du fermage et les autres stipulations intervenues entre les parties avaient dû influer sur le montant de l'indemnité, l'article 21 ne se serait pas borné à obliger le propriétaire à faire connaître à l'administration l'existence d'un fermier ; il aurait prescrit la notification d'une copie du bail, car la connaissance de cet acte eût été nécessaire au préfet pour fixer la quotité des offres à faire à ce fermier. Si au contraire on admet que l'intention du législateur a été de n'accorder aucune indemnité pour raison de

la rupture du bail, on trouve tout simple qu'il n'ait pas prescrit sa notification ; elle n'était point nécessaire. »

Ce raisonnement, qui procède de l'idée que la perte de jouissance du droit de bail n'entraîne qu'une simple incommodité, un désagrément, ne peut pas être accepté. Le législateur veut que tout dommage causé par l'expropriation soit réparé ; or, les effets qui se rattachent à la rupture anticipée du bail, et que nous avons énumérés, sont-ils dommageables ? Là est toute la question, et il ne nous paraît pas que la solution en soit douteuse. Il se peut sans doute que ces effets viennent à ne pas être produits ; ce sera le cas, par exemple, si l'expropriation coïncide ou à peu près avec la cessation du bail ; mais c'est là une circonstance spéciale en dehors de laquelle on peut considérer comme certaine l'existence d'un préjudice, chaque fois que l'expropriation vient troubler le preneur dans la paisible possession de l'immeuble loué. Aussi, en France même, et nous pourrions dire, en France surtout, des indemnités parfois énormes ont-elles été allouées par les jurys aux locataires privés du bénéfice de longs baux qu'ils avaient contractés.

Quant à l'argument tiré de ce que la loi n'oblige pas la notification d'un copie du bail, il n'a aucun valeur juridique; c'est une simple considération, et elle est sans valeur.

En Belgique, la jurisprudence est d'accord pour décider qu'il y a lieu de bonifier au locataire la différence entre le prix du bail et la valeur locative de l'immeuble loué, si elle était plus élevée, et ce pour le temps que ce bail devrait durer encore.

« Attendu, porte un jugement de Bruxelles du 2 août 1866, que le bien occupé par Smits peut être considéré comme ayant une valeur locative de mille francs ; que l'intervenant est en droit de l'occuper jusqu'au 1er avril 1868, moyennant le loyer annuel de 700 fr. ; que dès lors la rupture de ce bail cause au locataire un préjudice qui peut équitablement être fixé à 525 fr.

Cette décision a été confirmée en principe par la Cour de Bruxelles, sur l'appel du jugement, mais l'arrêt a décidé en fait que l'indemnité devait être réduite à 400 fr. par le motif que la possession était continuée au preneur plus longtemps que ne l'avait supposé le premier juge. Bruxelles, 3 avril 1867.

Un autre arrêt de la même Cour, du 12 mai 1864, avait déjà alloué une indemnité dans des circonstances analogues. Il s'agissait d'un bail qui avait pris cours le 1er novembre 1861 et qui devait durer jusqu'à pareille date 1870. « Attendu, dit l'arrêt, que ce bail ne devait finir que le 1er novembre 1861 ; qu'il était fait au prix de 1,500 fr. par an ; qu'il résulte du rapport des experts que la maison dont il s'agit avait une valeur locative de 1,700 fr. par an ; que dès lors, par l'expulsion forcée de cette habitation, l'appelant éprouve annuellement un préjudice de 200 fr. ; que c'est donc à bon droit que le premier juge a alloué de ce chef à l'appelant, la somme de fr. 1,333-33 à raison de la jouissance que ce bail était destiné à lui procurer, à partir de son déguerpissement forcé. » La Cour ne dit pas si cette somme a été évaluée après escompte des annuités de 200 fr. ; il doit cependant en être ainsi, car le payement anticipatif ne peut comprendre, sans déduction de cet escompte, la totalité de ce qui n'était acquis au locataire qu'au fur et à mesure de sa jouissance.

519. Remarquons en passant, que cet arrêt consacre implicitement le principe que l'indemnité du locataire doit, aussi bien que celle du propriétaire et de l'usufruitier, être globale et préalable à la dépossession.

520. Mais on en est venu à donner au locataire une autre indemnité en réparation du dommage résultant de la différence entre le loyer en cours d'exécution lors de l'expropriation, et le loyer qu'il devrait payer désormais pour se retrouver dans un immeuble aussi convenable pour l'exercice de

sa profession. Dalloz, qui refuse toute indemnité pour rupture de bail, admet aussi le fondement de cette allocation, n° 612.—V. aussi Olin et Picard, *Traité usuel*, etc., p. 97.

Nous ne pouvons partager cette mnaière de voir. Le loyer futur est une chose presque toujours indéterminée, et alors, vouloir la fixer est arbitraire. Lors même que le loyer est connu, s'il se trouve plus élevé que l'ancien, c'est parce que, vraisemblablement, l'immeuble à occuper est d'un meilleur emplacement ou d'une plus grande valeur, parce que sa possession offre plus d'avantages et cela compense la majoration du prix. En remboursant la différence, on arriverait à permettre au locataire exproprié de contracter un bail dont il fera supporter la charge par l'expropriant, ce qui serait s'enrichir au détriment d'autrui. Seulement il peut se présenter, en fait, telle circonstance qui, exceptionnellement, justifie l'indemnité, et c'est ce qui paraît avoir eu lieu dans l'espèce de l'arrêt du 12 mai 1864, puisque la Cour prend soin de motiver sur les éléments et documents du procès, et spécialement sur ceux qui ont été fournis par la ville expropriante, l'allocation de 2,200 fr.

521. La rupture du bail doit encore entraîner au profit du locataire, le remboursement des dépenses qu'il avait faites pour l'aménagement de l'immeuble, et dont la charge devait se répartir sur la durée du bail ; ce remboursement aura lieu au prorata du temps qui restait à courir. — Bruxelles, 13 avril 1846 ; n° 371 et 10 août 1865 [1].

[1] *Bruxelles*, 10 *août* 1865.

La Cour, sur l'appel incident :

Quant aux impenses ;

Attendu que les intimés eux-mêmes ont reconnu devant les experts que les travaux d'amélioration faits par eux à l'immeuble ne sont pas de nature à pouvoir être enlevées ; qu'ils n'auraient donc pu les reprendre sans dégrader l'immeuble loué, ce qui eût été contrevenir à leurs obligations de preneurs ; que, par suite, en faisant ces améliorations, ils savaient bien qu'elles resteraient à l'immeuble, et qu'ils n'en n'auraient la jouissance que pendant la durée de la location ; qu'ils ne prouvent

Si le propriétaire s'était obligé à payer ces dépenses, l'expropriant devra les lui rembourser directement.

522. Il en est de même de la contribution personnelle payée pour l'année, et qui doit être remboursée pour le temps qui reste à courir depuis la dépossession jusqu'à la fin de l'année. MM. Olin et Picard font, à ce sujet, une observation très-juste. « On allèguera que, d'après les usages, une sorte de compensation s'établit en faveur des locataires; s'il paye en entier les impositions de la maison qu'il quitte, en revanche, il n'acquittera rien, jusqu'à la fin de l'année entamée, dans la maison qu'il va occuper. Mais cet usage prétendu n'est rien moins que réel. La jurisprudence y est même tout à fait opposée, notamment au tribunal de Bruxelles. Elle consacre un droit de répétition en faveur du locataire sortant, pour le montant des contributions de l'année, proportionnellement au temps pour lequel son successeur occupera l'habitation. (Telle est aussi la juris-

pas que le propriétaire ne soit engagé à les indemniser de ce chef, ni même qu'il ait autorisé les changements faits à son immeuble, ni enfin que ces impenses fussent nécessaires ; qu'ils reconnaissent au contraire que les travaux ont été faits en majeure partie en vue de leur industrie, ce qui aurait pu en rendre la dépense stérile pour le propriétaire, si après le bail des intimés, il avait donné à sa propriété une destination différente; qu'ils n'ont droit en conséquence, qu'à l'indemnité qui leur a été allouée par le premier juge pour la privation de jouissance de ces impenses pendant le reste de leur location ;

Quant au double loyer :

Adoptant les motifs du premier juge ; mais attendu que le propriétaire qui est resté en possession du bien jusqu'à la consignation de son indemnité (janvier 1865) a exigé des locataires à qui il n'avait pas donné congé le loyer des mois de novembre et décembre 1864, et que ces derniers ont subi de ce chef un préjudice résultant du double loyer qu'ils ont eu à supporter pendant ces deux mois ;

Attendu que ce préjudice qui n'a pu entrer dans les prévisions des experts peut être équitablement fixé au tiers de l'indemnité que le premier juge a accordée pour six mois de double loyer soit fr. 783-33 c.

Par ces motifs, etc.

prudence des justices de paix à Liége). Ainsi, l'exproprié qui ira se loger ailleurs ne sera nullement affranchi des impôts personnels créés cette année-là. Exposé aux réclamations du propriétaire dans sa nouvelle demeure, tenu vis-à-vis du fisc à acquitter l'intégralité de la cote pour son ancien domicile, il serait évidemment obligé de payer deux fois, si, à son tour, il ne jouissait d'un recours contre l'expropriant. »

On a même décidé, dans le système qui met à charge de l'expropriant l'augmentation du nouveau loyer, qu'il avait à supporter aussi l'accroissement corrélatif de la contribution personnelle. Mais les mêmes raisons qui nous ont décidé à repousser ce système, doivent déterminer le rejet de cette indemnité accessoire.

523. Enfin, il y a lieu aussi d'indemniser le locataire, toujours au prorata de la durée du bail depuis la rupture, des frais d'acte de toute nature qu'il a dû supporter à son entrée. Cependant, on ne pourrait comprendre dans les frais d'acte, le double droit dû pour l'enregistrement du bail après les trois mois de sa date, à l'occasion de l'expropriation. Or, la pénalité infligée en ce cas ne résulte pas du fait de l'expropriant ; elle n'est pas une conséquence de la dépossession. C'est ce qu'a justement décidé un jugement de Bruxelles du 12 mars 1864. Pas. 64. 2. 336. La Cour, sur l'appel de ce jugement, s'est bornée à adopter les motifs des premiers juges.

524. Enfin, l'expropropriant doit directement au locataire la restitution des arrhes et des payements de loyer faits anticipativement pour la garantie du propriétaire, sauf à lui à les réclamer de ce dernier ou à les défalquer de l'indemnité qu'il lui doit. La perte que subit le preneur est une suite de l'expropriation, et ne peut l'obliger à poursuivre le remboursement des avances qu'il a faites et dont il aurait été couvert par la possession de l'immeuble ; ce se-

rait le priver éventuellement de son indemnité droit, puisque le propriétaire pourrait se trouver insolvable, et que l'indemnité qui lui revient, étant alors le gage de ses créanciers, serait insuffisante pour dédommager le preneur du préjudice causé par l'expropriation.

525. Indépendamment du préjudice immédiat causé par la rupture du bail, le preneur a droit, en outre, aux mêmes indemnités que celles qui sont dues au propriétaire du chef du délogement, c'est-à-dire pour le déménagement, le chômage, la perte de clientèle, et les frais d'appropriation, et autres analogues. Nous nous en référons sur ce point, à ce qui a été dit ci-dessus, n° 471 et suiv.

526. On a parfois alloué encore au locataire une indemnité du chef du payement d'un double loyer. — Bruxelles, 10 août 1859, et 21 janvier 1869; v. n° 513. Cpr. trib. de Bruxelles, 19 décembre 1868 ; *Belg. jud.*, T. 27, p. 246.

Elle est motivée sur la nécessité où il il se trouve de pourvoir à son logement avant la dépossession, à raison de l'imminence de l'expropriation. On conçoit, en effet, qu'il n'est presque jamais possible au locataire, d'une part, d'attendre le moment de la dépossession pour contracter un nouveau bail, d'une autre, de contracter ce bail de manière à ce qu'il coïncide exactement avec l'expiration du précédent. Il est donc juste de l'indemniser du double payement auquel il est obligé, en lui remboursant le prix du bail de l'immeuble qu'il n'occupe pas.

Seulement, il ne faut pas perdre de vue que le jugement d'expropriation entraîne la résiliation immédiate du bail existant et que, par conséquent, l'obligation de payer le loyer cesse à ce moment. Si le preneur qui a loué un autre immeuble prolonge néanmoins la possession de l'ancien et qu'il la paye, c'est alors volontairement, par l'effet d'une convention née après l'expropriation, et dont l'existence en

est entièrement indépendante. Il serait donc abusif de comprendre dans l'indemnité le payement du loyer qui continue et celui du loyer qui commence, à partir du jugement, et nous ne pouvons approuver certaines décisions qui considèrent comme due, en principe, une somme représentative d'un second loyer pendant les trois ou les six mois qui suivent l'expropriation. Ce double loyer ne peut être dû que pour le temps qui le précède.

527. Il serait difficile de rencontrer tous les effets dommageables qui peuvent être produits par l'expropriation à l'encontre du preneur ; les circonstances seules le détermineront. Mais en cette matière, il faut ne pas perdre de vue le principe que l'indemnité n'est due que pour autant que le préjudice soit un résultat direct de l'expropriation, sinon on s'exposerait à dépasser la juste limite dans laquelle elle doit être circonscrite. Ainsi, pour citer un exemple, supposons que l'expropriation porte sur un moulin. Le meunier y avait fait des approvisionnements de grains. L'expropriation survient et l'oblige à déménager ses grains et à louer un local pour les y déposer en attendant le rétablissement de son industrie, on lui doit les frais de cette location. Ou bien il se voit forcé de vendre sa provision à défaut de pouvoir l'utiliser, et il la réalise en perte ; c'est encore un dommage à réparer. Mais si, dans le transport, ses grains subissent des avaries, l'expropriant n'en n'est pas responsable, car ces avaries n'étaient pas nécessairement le résultat du transport.

528. Il y a quelques observations spéciales à faire en ce qui concerne l'indemnité due au fermier.

Le bail à ferme a cela de distinct du bail en général, que le prix payé n'est pas l'équivalent exact de la jouissance attribuée au preneur. La possession de l'immeuble procure au fermier un bénéfice assez important pour assurer sa subsistance et celle de sa famille ; c'est un élément dans lequel

son activité trouve à créer, indépendamment du prix du bail, une valeur représentative de son industrie et de son travail. La cessation du bail entraîne pour lui la privation de ce bénéfice. Il faut donc prendre ce dommage en considération lorsqu'il résulte de l'expropriation. Ainsi, lorsque le bail avait encore une durée de 4 ou 5 années, on exproprie une parcelle de terre, il faudra que non seulement le prix du fermage soit diminué en proportion de cette emprise, ce qui est à régler entre le locataire et le propriétaire, mais encore que l'expropriant indemnise le fermier du bénéfice dont il a été privé et qui est représenté par la différence entre le fermage et le produit du sol. On l'évalue assez généralement au tiers du prix du bail.

Le fermier aurait encore droit à une indemnité dans le cas où l'expropriation se ferait dans des proportions assez considérables pour déterminer une résiliation de la totalité du bail, et nécessiter la vente du bétail ou d'un matériel d'exploitation, dans des conditions défavorables.

Indépendamment de ces causes d'indemnité, le fermier peut en invoquer d'autres, notamment la perte qu'il éprouve par la destruction des engrais, au prorata de leur durée utile ; par celle des semences, ou des récoltes. Les récoltes doivent être évaluées eu égard, non à leur valeur intrinsèque, qui reste à peu près nulle jusqu'à la maturité, mais à leur degré d'avancement et ce que l'on peut présumer qu'elles auraient produit dans des conditions normales. Ce que nous avons dit concernant le propriétaire qui recueille lui-même ses denrées, est entièrement applicable au fermier.

529. Lorsqu'il existe dans les baux des clauses restrictives de la jouissance du preneur, il doit en être tenu compte pour le règlement de l'indemnité. Ainsi les fermiers ont souvent certaines contributions à payer à la décharge du propriétaire, ou des prestations dites corvées, à lui fournir ;

ces obligations diminuent le profit du bail, et l'expropriant a sous ce rapport un intérêt sérieux à consulter attentivement le contrat.

530. Indépendammant des baux les plus habituels dont nous nous sommes occupés jusqu'ici, il en existe d'autres : ainsi, d'abord, le bail à moitié fruits, qui associe le propriétaire et le fermier pour l'exploitation des biens ruraux ; il est encore usité dans quelques localités en Belgique. Les règles que nous avons exposées pour la fixation de l'indemnité restent applicables à ce bail. Seulement, l'indemnité afférente au preneur sera répartie entre les deux associés au prorata des obligations et des charges respectivement imposées à chacun d'eux dans le contrat.

On rencontre encore le bail à rente ; ici, la position du preneur est différente, elle a le plus grand rapport avec celle de l'emphytéote, et devrait être réglée dans les mêmes conditions. V. n° 506.

Dalloz fait observer avec raison, en ce qui concerne le bail à rente, que le preneur a droit à l'indemnité principale, celle qui représente la valeur de l'immeuble, tandis que le preneur n'a droit qu'au remboursement de la rente. Il ajoute que si une partie seulement de l'héritage arrenté était comprise dans l'expropriation, le bailleur ne pourrait profiter de cet événement de force majeure pour imposer le rachat total de la rente. — Dalloz, *Expropriation*, n° 616 et suiv.

§ II. — DE L'INDEMNITÉ DUE AUX INTÉRESSÉS A TITRE RÉEL SUR L'IMMEUBLE.

531. Les intéressés à titre de droit réel ne doivent pas être appelés au règlement de l'indemnité.
532. Mais leur intervention peut être très-utile.
533. Il en est de même de celle des créanciers hypothécaires.
534. Du sort des actions réelles ayant l'immeuble pour objet.
535. Limitation du droit des intéressés à titre réel sur l'indemnité.

531. Les intéressés à titre réel ne doivent pas être appelés par le propriétaire au règlement de l'indemnité. L'effet de l'art. 21 de la loi de 1835, qui les concerne, est différent de celui de l'art. 19 ; nous l'avons exposé précédemment. V. n° 231.

Le législateur a considéré que la somme allouée au propriétaire de l'immeuble pour la valeur vénale, représente l'intégralité du droit de propriété. Si des démembrements de ce droit appartiennent à des tiers, la somme leur sera partiellement affectée, et le propriétaire n'en touchera plus que ce qui est corrélatif au droit morcelé, incomplet, qui lui est resté.

532. Cependant cette situation n'est pas toujours vraie, car la possession du droit réel n'est pas exactement pour le fonds servant une charge égale à l'avantage qu'il procure au fonds dominant. Ainsi, supposons qu'il existe sur l'emprise un droit de passage qui n'en diminue la valeur que dans de faibles proportions ; que l'emprise valant 100, la charge du droit égale 5 ; d'après ce que suppose l'art. 21, la consignation étant faite, le propriétaire aura 95, l'ayant-droit à la servitude 5. Mais, pour ce dernier, le dommage résultant de la privation du droit peut être bien plus considérable, elle peut même dépasser la valeur de toute l'emprise ; car il n'y a, à ce point de vue, aucun rapport logique et nécessaire entre l'effet de l'expropriation pour les deux intéressés. Comment faudra-t-il procéder pour le réglement de leurs intérêts ?

Il n'y a qu'un seul moyen, c'est que l'intéressé à titre réel intervienne à l'instance, et réclame de l'expropriant une indemnité équivalente au préjudice qu'il éprouve, abstraction faite de la fixation de la valeur vénale de l'emprise. L'intervention est une voie de droit commun que n'a pas exclue la loi de 1835, cet 'est bien le cas d'en faire usage. Seulement, cette intervention doit avoir lieu en temps utile, c'est-à-dire avant le règlement définitif de l'indemnité. Plus tard, l'action des intervenants ne serait plus recevable.

Du reste, l'intervention a un autre avantage encore, même dans le cas où les considérations qui précèdent ne trouvent pas leur application; c'est de faire déterminer par le juge, d'une manière spéciale et distincte, l'indemnité afférente au propriétaire et celle qui est due au tiers intéressé à titre de droit réel. De cette manière, on prévient toute difficulté possible pour la répartition après la consignation.

533. Ce que nous venons de dire, quant à l'indemnité due pour la privation d'un droit de servitude, s'applique encore, dans une certaine mesure, aux droits incorporels sur l'immeuble. Ainsi, les créanciers hypothécaires qui ne peuvent réclamer que le remboursement de leurs créances sur l'indemnité, auraient droit cependant, si ce remboursement anticipatif se présentait dans un moment inopportun pour eux, comme par exemple celui où le taux des prêts hypothécaires, aurait subi une réduction, de réclamer la réparation de ce préjudice.

534. Les actions en revendication, en résolution, en réméré, et celles qui résultent d'un droit de retour conventionnel, sont aussi reportées sur l'indemnité. On suppose, en ce cas, que leur intentement a précédé l'instance ou la consignation.

535. Il est très-important de faire remarquer que le report des droits réels sur l'indemnité consignée, ne s'étend

pas au-delà de la somme représentative de la valeur vénale de l'emprise et de la dépréciation des excédants. Ainsi les indemnités payées au propriétaire à titre de dommage personnel, chômage d'industrie, perte de clientèle, frais de déménagement, etc., ne peuvent être affectées aux tiers intéressés à titre de ces droits. Nous reviendrons sur ce point en nous occupant de la distribution de la somme consignée.

SECTION IV. — Du mode de payement de l'indemnité et de la distribution.

§ I. — DU MODE DE PAYEMENT.

536. La consignation est le seul mode légal de libération pour l'expropriant.
537. Le juge ne peut y substituer le payement direct.
538. La consignation doit comprendre la totalité de la somme allouée pour indemnité.
539. Les dépens de l'instance ne doivent pas y être compris.
540. Il y a lieu d'ajouter à la somme allouée les intérêts courus entre le jugement et la consignation.
541. Mais les intérêts cessent d'être dus dès le moment de la consignation.
542. La consignation n'implique pas acquiescement au jugement d'indemnité.

536. L'expropriation pour cause d'utilité publique ne peut avoir lieu, qu'au préalable le propriétaire et les divers intéressés à titre personnel et réel n'aient été indemnisés, et c'est pour concilier la nécessité du payement préalable avec la célérité des travaux, qu'a été faite la loi de 1835. Elle veut que, dans tous les cas, la somme allouée à titre d'indemnité soit versée dans la caisse des consignations, et ce n'est pas sur le vu du certificat de dépôt que l'expropriant pourra obtenir du président du tribunal l'ordonnance d'envoi en possession ; art. 12.

La consignation est donc pour l'expropriant le seul mode

de libération reconnu par la loi, sans qu'il y ait à distinguer si l'immeuble est, ou non, grevé de droits hypothécaires ou de charges réelles. — Liége, 10 décembre 1842[1].

Il en résulte que le payement direct fait au propriétaire exposerait l'expropriant à un recours de la part des ayants-droit, si le payement direct avait eu pour effet de les priver des garanties qui leur étaient assurées par la consignation.

537. Il est donc contraire à la loi de dire, comme l'ont fait certains jugements, que moyennant la consignation *ou le payement de l'indemnité,* l'expropriant sera envoyé en possession des terrains repris au plan et à l'assignation. L'alternative ne peut être laissée à son choix ; l'ordonnance d'envoi ne doit être rendue que sur le vu du certificat de dépôt de l'indemnité à la caisse des consignations, et non sur le vu d'une simple quittance du propriétaire ; l'art. 12 est formel sur ce point, et il ne peut être dérogé à cette disposition, si ce n'est de commun accord entre les parties, et alors, à leurs risques et périls quant aux suites de cette

[1] *Liége*, 10 *décembre* 1842.

La Cour :

Attendu que, suivant l'art. 12 de la loi du 17 avril 1835, le montant de l'indemnité doit, en vertu du jugement qui la détermine, être déposé dans la caisse des consignations, que, d'après les termes de la loi, il est évident que la consignation est le seul mode de libération qu'elle autorise ; que sa disposition à cet égard est générale, absolue ; qu'elle ne fait pas d'exception pour le cas où l'Etat serait déjà en possession de l'immeuble exproprié ; qu'elle ne distingue pas entre le cas où il existe des inscriptions hypothécaires sur cet immeuble et celui où il n'en existe pas ; que la première disposition de l'art. 22 suppose même le dépôt opéré en l'absence de toute hypothèque avant l'emprise ;

Attendu que de ce que l'Etat a été condamné à payer la somme réclamée aux intimés Xhoffray, il ne résulte pas qu'il ait été jugé qu'il doit directement verser les fonds dans leurs mains ; que, la loi ayant prescrit pour l'Etat, dans cette matière, la consignation comme seule manière de se libérer, il est censé n'avoir été condamné à payer que suivant le mode légal.

dérogation. Aussi, l'expropriant devrait-il faire annuler le jugement qui ordonnerait le payement direct ; l'exécution de ce jugement ne le mettrait pas à l'abri du recours des tiers auxquels le défaut de consignation aurait préjudicié.

538. La consignation doit comprendre la totalité de l'indemnité allouée par le tribunal ; si elle était d'une somme moindre, l'exproprié pourrait se pourvoir par les voies ordinaires contre l'ordonnance d'envoi en possession, la faire annuler, et obtenir l'expulsion de l'expropriant jusqu'à ce qu'il ait complété le versement de ce qui reste dû.

539. Lorsque le jugement qui fixe l'indemnité a été rendu, il peut s'écouler un intervalle plus ou moins prolongé jusqu'à la consignation. Pendant ce temps, la possession de l'immeuble est continuée à l'exproprié ; mais il faut bien reconnaître que cette possession n'aura souvent d'autre valeur pour lui que de servir de garantie au payement de l'indemnité. Le jugement d'expropriation a mis fin aux droits existants sur l'immeuble, et, par suite, les avantages que pouvait en retirer le propriétaire cessent généralement d'exister. En tous cas, il a droit à l'exécution du jugement, et le retard qui y est apporté constitue un dommage qui ne sera couvert que par le payement des intérêts moratoires. Ces intérêts doivent donc être considérés comme compris dans l'indemnité, et la consignation en doit être opérée avec celle de la somme principale. — Gand, 20 juillet 1861 ; Liége, 25 janvier 1865 [1]

[1] *Gand, 20 juillet 1861.*

Attendu que la ville de Gand a été mise en possession des terrains empris ; qu'il est juste qu'elle paie les intérêts judiciaires à dater de cette époque, et que les appelants concluent à ce que les intérêts soient alloués sur les sommes que la Cour pourrait allouer au-delà de l'indemnité versée par la ville à la caisse des consignations.

Par ces motifs, etc.

540. On a soulevé la question de savoir si les dépens de l'instance auxquels l'expropriant aurait été condamné doivent être compris dans la consignation. Mais la solution ne peut être douteuse. La loi n'exige la consignation que de *l'indemnité*; art. 12. Or, les dépens ne font pas partie de l'indemnité, qui est réglée par le dispositif du jugement. D'ailleurs la consignation des dépens serait contraire au vœu du législateur, car le règlement de la taxe pourrait amener des retards incompatibles avec la célérité requise pour l'envoi en possession. — Liége, 14 juin 1860[1].

Liége, 25 janvier 1865.

La Cour :

Considérant que les appelants prétendent à tort que les intérêts de l'indemnité de dépréciation ne sont dûs qu'à dater de la demande en justice ; qu'en effet, l'art. 1153 du Code civil, applicable aux obligations résultant des conventions ne peut être opposé à la partie qui poursuit la réparation d'un fait dommageable, les intérêts réclamés ayant, en ce cas, leur cause dans ce fait lui-même, et n'étant que la compensation du préjudice particulier qu'entraîne la tardiveté de la réparation ; que l'indemnité, en matière d'expropriation, ne peut être considérée que comme juste et préalable, ainsi que l'exigent les art. 11 de la Constitution et 545 du Code civil, que pour autant qu'elle couvre, non seulement les diverses causes de préjudice qui naissent de la dépossession, mais encore les pertes qu'un payement postérieur à cette dépossession occasionne ; que l'art. 12 de la loi du 17 avril 1835 qui n'admet la prise de possession qu'après consignation de l'indemnité allouée, consacre, par cela même, le droit aux intérêts à partir de la dépossession, comme le faisait l'art. 20 de la loi du 8 mars 1810 ; que rien n'autorise une distinction entre l'indemnité due du chef de dépréciation et celle qui est allouée à raison des emprises ;

Par ces motifs, etc.

[1] *Liége, 14 juin* 1860.

La Cour :

Attendu que le but de la loi du 17 avril 1835 a été de régler la marche à suivre pour imprimer à la procédure en expropriation une grande célérité, afin d'arriver sans retard à un envoi en possession définitive, et à la fixation de l'indemnité, laquelle doit être payée préalablement, aux termes de l'art. 11 de la Constitution ; que le législateur a adopté un

541. De ce que la consignation opère la libération complète de l'expropriant, il résulte que l'exproprié ne serait pas recevable à réclamer de lui les intérêts de l'indemnité après le dépôt qui en a été affectée dans les mains du receveur. La caisse des consignations sert elle-même un intérêt de 3.60 p. c. à partir du 1er du mois qui suit le versement, d'après l'arrêté royal du 24 novembre 1868. L'exproprié n'a droit à rien de plus, quel que soit l'intervalle qui s'écoulera jusqu'au retrait de la somme, et quelles que soient les causes qui peuvent retarder ce retrait.

C'est ce que justifie la discussion qui a eu lieu à la Chambre des représentants à l'occasion de l'art. 22 de la loi du 17 avril 1835. M. Gendebien avait proposé comme amendement une disposition en vertu de laquelle les sommes allouées devaient, à mesure de leur échéance, être versées à la caisse des consignations et porter intérêt à 5 pour cent à titre d'intérêts moratoires. Mais M. Fallon, rapporteur de la commission chargée de l'examen du projet de loi, fit observer que cette proposition était en opposition complète avec l'esprit de la loi nouvelle ; que le payement doit être intégral avant la dépossession, et qu'il s'opère au moyen de la consignation ; que celle-ci constitue une libération complète et qu'elle est par suite incompatible avec une demande

mode spécial de payement consistant dans la consignation de l'indemnité ; que d'après le sens et la portée de plusieurs dispositions de cette loi, l'indemnité consiste dans la somme allouée à raison de l'emprise, et ne comprend pas les dépens ; que cela résulte évidemment des discussions de la loi, et de ce que la consignation pourrait occasionner des retards contraires à son esprit ; qu'en outre la loi de 1810 et de 1835 étant muettes à l'égard des frais, ils sont régis par le droit commun ; or, l'exécution provisoire ne pouvant être autorisée pour les dépens, (proc. civ., art. 137), c'est à tort que le premier juge a ordonné que les dépens seraient préalablement payés et consignés.

Par ces motifs, etc.

d'intérêts judiciaires ; qu'au surplus le propriétaire qui a à sa disposition la somme consignée, jouit des intérêts tels que cette caisse les donne. — L'amendement de M. Gendebien fut en conséquence rejeté.

La Cour de Bruxelles a refusé d'allouer un supplément de 2 pour cent d'intérêts à ajouter aux 3 pour cent que donnait la caisse des consignations, pour une somme dont le versement avait été opéré ; et elle est ainsi revenue sur sa première doctrine suivant laquelle elle accordait les intérêts judiciaires à 5 pour cent, sauf l'imputation des intérêts de la caisse des consignations depuis la prise de possession [1].

Le système des intérêts judiciaires avait été suivi également par la Cour de Liége par le motif suivant : « que toute consignation tombe avec le jugement qui l'ordonne et ne peut avoir d'effet à l'égard de l'exproprié ; que celui-ci est donc fondé à réclamer les intérêts légaux des sommes qui sont dues à titre d'indemnité, mais seulement depuis l'envoi en possession, à moins qu'il ne prouve qu'il ait été dépossédé avant cette époque ». — Arrêt du 20 juillet 1853.

Ce raisonnement, qui serait exact en matière ordinaire, ne l'est pas ici, car la consignation n'a pas lieu seulement

[1] *Bruxelles*, 13 *juillet* 1833.

La Cour :

Attendu qu'il n'échet pas d'allouer un supplément d'intérêts de 2 p. c. sur la somme déposée à la caisse des consignations, vu que dès le jour de la consignation il a été libre aux appelants d'en disposer.

Un arrêt antérieur, du 2 mars 1850, de la même Cour, avait consacré un système contraire.

La Cour ; — Attendu... — Par ces motifs... dit qu'il sera payé par les intimés : 1°..., 2°..., 3°... les intérêts à 5 p. c. des dites indemnités depuis l'envoi en possession, sauf l'imputation des intérêts produits par les sommes précédemment consignées.

en vertu d'un jugement qui l'ordonne, elle a lieu en vertu de la loi qui l'exige comme condition absolue de la prise de possession ; et il est évident que cette prise de possession étant maintenue en tous cas et ne tombant pas avec le jugement en exécution duquel elle s'opère, la consignation ne tombe pas davantage avec ce jugement. Aussi la Cour n'a-t-elle pas persisté dans sa première opinion [1].

Il existe cependant une circonstance où l'exproprié a droit à des intérêts. C'est celle où le juge d'appel viendrait à majorer l'indemnité allouée en première instance. La consignation n'ayant pas eu lieu pour le supplément à payer, et la dépossession faisant néanmoins cesser pour l'exproprié la jouissance de l'immeuble, les intérêts seront représentatifs de la perte subie, c'est-à-dire compensatoires, et il n'est pas besoin d'une mise en demeure pour les faire courir. — Gand, 20 juillet 1861 ; n° 483.

542. Rappelons ici ce que nous avons dit déjà, que la consignation de l'indemnité n'implique pas, de la part de l'expropriant, un acquiescement à la décision du premier juge, et ne pourrait être opposée comme une fin de non recevoir contre l'appel. L'acquiescement ne peut résulter que d'un acte volontaire, tandis que la consignation est un acte obligatoire pour obtenir l'envoi en possession. V. n° 294.

Nous avons exposé aussi que l'indemnité doit nécessairement être pécuniaire, et ne peut être subordonnée à des conditions; inutile de revenir sur ce point. V. n° 355 et suiv.

[1] *Liége*, 1er *décembre* 1853.

Considérant que la compagnie intimée n'a pas appelé du jugement qui l'a condamnée aux dépens, et qu'en consignant les sommes allouées pour indemnité par le jugement, elle en est pleinement libérée ; qu'il n'y a donc lieu de réclamer les intérêts réclamés (intérêts légaux depuis la prise de possession) que pour les allocations subséquentes...

Par ces motifs, etc.

§ II. — DE LA DISTRIBUTION DE LA SOMME CONSIGNÉE.

543. Des formalités auxquelles est soumise la distribution de l'indemnité consignée. 1° L'extrait du jugement.
544. 2° Le certificat d'affiche du jugement.
545. 3° Un certificat négatif d'inscriptions hypothécaires ou de radiation.
546. 4° S'il y a saisie-arrêt ou opposition, l'ordonnance de justice qui désigne les ayants-droit à l'indemnité.
547. 5° S'il y a un nu-propriétaire et un usufruitier en cause, il faut qu'une indemnité distincte ait été allouée à chacun.
548. La responsabilité du receveur des consignations est engagée par l'omission des formalités prescrites.
549. Des difficultés qui peuvent s'élever sur la répartition de l'indemnité.
550. Des droits du créancier hypothécaire.
551. Du concours des créanciers hypothécaires avec les intéressés à titre de droit réel.
552. Des intéressés à titre d'actions réelles.
553. Lorsque les difficultés n'existent qu'entre certains intéressés, l'indemnité distincte afférente aux autres doit leur être allouée.
554. Des frais necessités par ces contestations. Qui doit les supporter ? Distinction.
555. Le refus de l'exproprié d'accepter un payement direct ne peut l'exposer aux frais de distribution de l'indemnité.
556-557. Des frais. Suite.
558. Du tribunal compétent pour statuer sur les difficultés relatives à la distribution.
559. Pour opérer le retrait, l'exproprié doit être capable de ses droits, sinon représenté par son mandataire légal.

Le receveur de la caisse des consignations est chargé de délivrer l'indemnité aux ayants-droit désignés par le jugement. Sa responsabilité est engagée quant à la régularité de cette distribution.

Les formalités auxquelles est subordonnée la remise de l'indemnité sont indiquées par la loi de 1835 et par les règles spéciales aux consignations. Nous allons les indiquer.

543. Le receveur des consignations doit d'abord se faire

produire un extrait du jugement dont il est parlé en l'article 20, c'est-à-dire de celui qui prononce l'expropriation. Cet extrait est conforme à celui qui a été affiché dans l'auditoire jusqu'au règlement de l'indemnité ; art. 22.

En outre, il faut lui remettre, en la même forme, un extrait du jugement qui règle l'indemnité, lorsqu'elle ne l'a pas été par le jugement d'expropriation. Si cela n'est pas formellement exprimé dans la loi, c'est parce que le législateur a considéré d'une manière générale que le même jugement statuerait sur l'indemnité et sur l'expropriation. Mais on conçoit que le receveur doit s'assurer que la consignation a été faite régulièrement, et dès lors, il est nécessaire qu'il se fasse reproduire le titre d'où elle émane.

544. En second lieu, l'art. 20 de la loi de 1835 ouvre un délai de quinzaine, à partir de l'affiche du jugement dans l'auditoire du tribunal, pour l'inscription des priviléges et hypothèques de toute nature qui seraient antérieurs à sa prononciation. Bien que cette disposition ait beaucoup perdu de son importance depuis que la loi du 16 décembre 1851 a organisé le système de la publicité et de la spécialité en matière de priviléges et d'hypothèques, elle présente encore une certaine utilité pour le cas où les actes constitutifs de ces droits n'auraient pas été inscrits au bureau de la conservation.

Le receveur des consignations ne doit donc se dessaisir de la somme consignée que moyennant la justification que l'affiche du jugement a eu lieu depuis quinze jours au moins. Cette justification se fait au moyen d'un certificat émanant du greffier du tribunal. Le certificat emporte, par la signature du greffier, un caractère d'authenticité, et il fait foi jusqu'à l'inscription de faux. Nous ferons observer que souvent dans la pratique, la formalité de l'affiche n'est pas rigoureusement observée, nonobstant la déclaration du greffier. Il s'expose ainsi à une grave responsabilité.

545. Il y a une troisième formalité à laquelle la loi subordonne la validité de la distribution de la somme consignée. C'est la preuve que l'immeuble exproprié était, ou est devenu, libre d'hypothèques et de priviléges. L'exproprié qui veut le toucher doit donc produire au receveur un certificat négatif d'inscription ou la preuve de la main-levée. La circonstance que la recette des consignations est confiée au conservateur des hypothèques et la connaissance personnelle que ce dernier aurait qu'il n'existe aucune inscription sur l'immeuble, ne dispenserait pas de la production du certificat négatif.

S'il reste des inscriptions, il faudra procéder à la purge conformément au droit commun. Nous nous en occuperons plus loin.

546. Lorsque la somme a été consignée, elle peut être l'objet d'une saisie-arrêt entre les mains du receveur, comme aussi, il peut être fait opposition à sa remise.

C'est à dessein que le législateur a énoncé d'une manière distincte la saisie-arrêt et l'opposition ; ces deux formes de procédure ne doivent pas être confondues en matière d'expropriation.

Pour faire une saisie, il faut avoir un titre, une créance liquide et exigible ; or, cela est bien possible pour les créanciers hypothécaires ou chirographaires, mais il existe toute une catégorie d'intéressés qui n'ont pas, au jour de la consignation, une quotité de droits déterminée et liquide ; ce sont ceux qui possédaient sur l'immeuble exproprié des droits réels dont la loi de 1835 a reporté l'effet sur l'indemnité ; art. 21. Ces intéressés, s'ils ne sont pas intervenus à l'instance en indemnité, ne peuvent que notifier au receveur des consignations une défense de se dessaisir des fonds, une opposition au payement, jusqu'à ce que le juge ait statué sur la partie de la somme qui doit leur être allouée.

Dans l'un et l'autre cas, le receveur ne peut payer que sur ordonnance de justice, c'est-à-dire d'un jugement définitif désignant les ayants-droit. Il faut noter seulement que s'il y a saisie-arrêt, le principe de l'art. 565 C. pr. civ., que tout payment fait par le tiers-saisi est valable jusqu'à dénonciation de la demande en validité de la saisie, conserve son empire; par conséquent l'éxistence même de la saisie ne pourrait empêcher le payement, si la dénonciation n'avait eu lieu dans les délais déterminés par les art. 563 et 564 même Code.

547. Le receveur ne peut pas non plus délivrer l'indemnité, d'après l'art. 22 § 3, dans le cas où elle n'aurait pas été allouée d'une manière distincte au propriétaire ou à l'usufruitier. Ici, la défense de se dessaisir existe de plein droit, sans qu'il soit besoin d'opposition. Cependant si l'usufruitier et le propriétaire se mettaient d'accord pour retirer ensemble l'indemnité globale, sauf à se la répartir ensuite, et qu'ils fussent d'ailleurs capables de transiger et de compromettre, le receveur devrait la leur délivrer. Ajoutons encore que si un seul de ces deux intéressés avait été partie à l'instance, l'indemnité qui lui a été allouée doit lui être remise, sans que le receveur puisse prévaloir de l'absence de l'autre, pour la refuser. Cette absence peut tenir à ce qu'un accord amiable est intervenu entre lui et l'expropriant, et, en tous cas, ce dernier aurait seul la responsabilité du défaut d'action contre l'usufruitier ou le propriétaire qui n'a pas été partie au jugement.

548. C'est sous sa responsabilité personnelle que le receveur des consignations est tenu de faire régulièrement la distribution de l'indemnité. Il en est ici comme en matière hypothécaire. L'omission de l'une ou l'autre des formalités prescrites entrainerait pour lui l'obligation de réparer le dommage qui en résulterait pour les intéressés, sauf, bien entendu, son recours contre celui à qui tout ou partie de

l'indemnité aurait été indûment délivré. Les principes déterminant cette responsabilité sont ceux du droit commun. Art. 1382 et suiv. C. civ.

549. La distribution de l'indemnité entre les divers intéressés lorsque leur part respective n'a pas été déterminée par le jugement rendu dans l'instance en expropriation, peut présenter certaines difficultés. Il est assez remarquable qu'elles n'aient jusqu'ici donné lieu qu'à de rares contestations judiciaires. Nous allons les indiquer en essayant de les résoudre.

550. Parlons d'abord des droits du créancier qui avait hypothèque sur l'immeuble exproprié et rappelons que l'exproprié peut l'écarter moyennant d'un supplément d'hypothèque, conformément à l'article 78 de la loi du 16 décembre 1851 (art. 2131 Code civil). C'est ce qui a été exposé précédemment, n° 281.

Lorsque le créancier hypothécaire intervient dans la distribution de l'indemnité, conserve-t-il son droit de préférence sur la totalité de l'indemnité allouée au propriétaire ?

Il faut distinguer. Oui, si cette indemnité ne se compose que des sommes représentatives de la valeur du fonds affecté à la sûreté de la créance. Non, si comme il arrive souvent, l'indemnité comprend une somme pour le dommage personnel causé à l'exproprié, déménagement, chômage d'industrie, etc. On conçoit en effet que le droit de préférence, la saisine hypothécaire ne puisse s'étendre au-delà de ce qui constitue le gage affecté à la sûreté de la créance. Pour le surplus, le créancier hypothécaire reste dans la catégorie des créanciers ordinaires.

Il y a plus, ce créancier ne peut, d'après l'art. 22 alin. 3 de la loi de 1835, exiger du chef du morcellement de l'immeuble, le remboursement du surplus de sa créance, si elle n'est d'ailleurs exigible en vertu de son titre ou pour tout autre motif. D'où la conséquence que si sa créance est

à terme et que le terme ne soit pas échu lors de la consignation, tandis qu'il existe des créanciers chirographaires dont le capital soit exigible, ceux-ci, à l'exclusion du créancier hypothécaire, auront seuls droit à la partie de l'indemnité représentative du dommage personnel.

Cette conséquence, qui peut paraître singulière au premier abord, n'est cependant que l'application du droit commun à la consignation de l'indemnité; et comme cette réclamation lui est interdite, on doit conclure que si le créancier hypothécaire à terme non-échu se trouve en concours avec des créanciers chirographaires dont la créance est immédiatement exigible, il sera écarté par ces derniers, pour la partie de l'indemnité allouée à un autre titre que la privation de la propriété.

551. Comment doit-on répartir l'indemnité lorsqu'il existe des intéressés à titre de droit réel en concours avec les créanciers hypothécaires ?

Remarquons d'abord que les intéressés dont nous parlons ne peuvent, comme les créanciers hypothécaires, exercer leurs droits que sur la partie de l'indemnité représentative de la valeur de l'emprise. Cela ressort à l'évidence de la nature même de ces droits, qui ne sont que des démembrements, des fractions de la propriété.

C'est donc sur le même terrain qu'ils se rencontrent avec le créancier hypothécaire ; et si, comme il arrivera le plus souvent, l'indemnité ne suffit pas à les désintéresser tous, on se demande à qui d'entre eux on devra donner la préférence. Il est aisé de se rendre compte que le créancier n'a de droit que sur la partie de la propriété qui n'a pas subi de démembrement au profit des tiers. Les servitudes réelles ne sont pas grevées de l'hypothèque, puisqu'en cas de vente sur expropriation forcée, la purge n'affranchirait pas l'immeuble de ces droits ; ils subsisteraient contre l'acquéreur nouveau, ils suivraient l'immeuble en ses mains.

Donc la partie de l'indemnité afférente à ces droits ne peut être atteinte par l'hypothèque, et c'est aux intéressés qui les possèdent, qu'elle doit revenir d'une manière complète et exclusive ; le droit du créancier hypothécaire ne s'exerce que sur le surplus. Il y a ainsi, de par la loi de 1835, un véritable privilége sur l'indemnité au profit des intéressés à titre des droits corporels de servitude.

552. Il en est de même des intéressés à titre d'action en revendication, en résolution, en réduction de donation et autres, qui tendent à la propriété de l'immeuble ; si ces actions aboutissent, les hypothèques consenties par le propriétaire apparent suivront le sort qui leur est fait par le droit commun, presque toujours elles disparaissent, et ici encore, l'indemnité représentative de l'emprise sera exclusivement le patrimoine du propriétaire qui aura justifié ses droits en mettant à néant ceux de l'exproprié; art. 1673, C. civ. 929. Le créancier n'aura qu'une action personnelle contre ce dernier à raison de la perte des sûretés qui lui avaient été affectées. Si les hypothèques consenties par le propriétaire évincé étaient maintenues, ce qui a lieu exceptionnellement, comme en cas de révocation des donations pour cause d'ingratitude, ou pour cause de survenance d'enfants, art. 958 et 963 C. civ., le droit du créancier primerait évidemment celui du propriétaire réintégré dans l'immeuble par l'effet de l'action réelle.

Il a été décidé, au surplus, qu'en cas d'expropriation d'un immeuble frappé d'un droit de retour conventionnel, sous une condition résolutoire, l'exproprié a pu n'être autorisé à toucher l'indemnité qu'à charge de donner des sûretés pour garantir au besoin l'exercice du droit de retour. — Cass. Fr., 10 janvier 1855 [1].

[1] *Cass. Fr.* 10 *janvier* 1855.
La Cour :
Attendu qu'étant établi que l'administration des hospices de Vitré

553. Lorsque les difficultés soulevées pour la répartition de l'indemnité ne peuvent concerner qu'une partie des intéressés au règlement de l'indemnité, la partie afférente aux autres doit leur être délivrée, si elle a été allouée d'une manière distincte. Il n'y a pas de raison pour leur faire subir, par le défaut de remise, les inconvénients d'une contestation dont le résultat doit leur demeurer étranger.

554. La distribution de l'indemnité peut donc susciter des contestations judiciaires, et par conséquent nécessiter des frais. Qui devra les supporter ?

Parmi ces frais, il en est qui sont nécessaires : ainsi, la production du certificat négatif ou de radiation; d'autres se produisent accidentellement par suite de contestation entre les divers intéressés.

Nous pensons donc qu'il faut distinguer, et décider que les frais qui résultent d'actes imposés par la loi devront être supportés par l'expropriant, à titre d'indemnité, comme réparation d'une suite dommageable de l'expropriation. Le législateur qui a prescrit la forme dans laquelle seule l'expropriant peut se libérer a subordonné l'efficacité de cette

avait sur l'immeuble rétrocédé aux dames Ursulines un droit de retour au cas déterminé dans l'acte de rétrocession, ce droit de retour ne pouvant plus par suite de l'expropriation prononcée, s'exercer sur l'immeuble lui-même, n'était plus susceptible de s'exercer que sur l'indemnité représentant l'immeuble ; — que la nature du bien sur lequel devait être exercé ce droit de retour ayant ainsi subi une transformation, la position comme les droits des parties ne pouvaient plus être réglés d'après l'état des choses et les droits respectifs au moment du contrat ; — que le droit de retour au profit des hospices se trouvait nécessairement modifié, et que la nature mobilière de l'indemnité sur laquelle il devait désormais s'exercer, le rendait sujet à un plus facile dépérissement ; — qu'en prenant en considération cet état de choses, pour ordonner que les dames Ursulines ne toucheraient l'indemnité qu'en donnant des sûretés pour assurer au besoin l'exercice du droit de retour, l'arrêt attaqué n'a violé aucune loi ;

Par ces motifs, rejette.

libérationà certaines justifications plus ou moins onéreuses. L'indemnité ne serait plus complète, si les frais de cette justification devaient rester à charge de l'exproprié.

555. Aussi, n'est-il pas possible d'admettre, quoique certains jugements l'aient décidé, que les frais seront supportés par l'exproprié, si, par *son fait indû*, il rendait la consignation nécessaire au lieu d'accepter le payement. C'est ce qu'a fait le tribunal de Bruxelles dans un jugement du 21 actobre 1852, rapporté dans la *Jurisprudence des tribunaux*, T. IV, p. 535. Il existe une décision analogue du tribunal de Liége, du 31 mai 1856. Nous lisons dans les motifs de ce jugement inédit :

« Attendu, quant aux frais éventuels de consignation, que les conclusions prises à cet égard par la défenderesse n'ont pas été contestées par les demandeurs, sauf en ce qui concerne le coût du certificat négatif d'inscription hypothécaire, lequel doit effectivement incomber à la défenderesse, celle-ci ne le produisant que pour éviter la consignation qui est de droit aux termes de l'art. 12 de la loi du 17 avril 1835. »

Ces décisions sont contraires aux principes élémentaires en matière d'expropriation. Nous avons vu que le seul mode légal de l ibération, pour l'expropriant comme pour l'exproprié étant la consignation, et qu'on ne peut imposer à l'un ou à l'autre l'obligation de faire ou de recevoir le payement direct; comment serait-il possible de considérer comme indû le fait de requérir cette consignation? Comment encore, puisque le receveur ne peut délivrer les sommes consignées que sur la production d'un certificat négatif, considérer comme volontaire de la part de l'exproprié le fait de cette production ? Cela ne se soutient pas.

556. Il faut observer, du reste, que c'est à titre d'indemnité et non de frais d'instance, que le remboursement du certificat est dû, et cette distinction a son importance, car,

quand bien même l'expropriant aurait été condamné aux frais de l'instance, si l'exproprié avait négligé de demander ce remboursement, il ne pourrait le comprendre dans les frais, il en serait définitivement privé.

557. Quant aux frais résultant de contestation sur la distribution de l'indemnité, ils doivent être minimes, puisque l'art. 24 de la loi de 1835 décide que l'enregistrement de tous actes, jugements et arrêts relatifs à la consignation, au payement, à l'ordre à ouvrir, etc. aura lieu gratis. Mais enfin, il reste des frais de procédure. Qui les supportera ? D'après nous, ces frais ne sont pas une suite nécessaire de l'expropriation ; ils résultent d'une instance distincte à laquelle l'expropriant demeure étranger et dont aucune conséquence ne peut rejaillir sur lui. C'est donc à celle des parties qui succombera dans l'instance à les supporter.

558. Devant quel tribunal ces contestations doivent-elles être portées ? Sont-elles considérées comme une difficulté d'exécution du jugement, ou comme une instance distincte de celle en expropriation ?

Nous pensons qu'elles doivent être assimilées aux instances d'ordre ; et la loi de 1835 semble le disposer ainsi, en parlant, à l'art. 24, de *l'ordre à ouvrir*. Bien qu'il doive y figurer d'autres intéressés que des créanciers hypothécaires proprement dits, ces autres intéressés n'ont cependant qualité qu'à raison du droit qui leur a été délégué par l'art. 21 sur l'indemnité, et ce droit, nous l'avons vu, assigne un rang dont la fixation donne à l'instance en distribution, un véritable caractère de procédure d'ordre. C'est donc par voie de demande de collocation, devant le tribunal de la situation des biens, que cette instance devra être introduite.

Cependant, si l'indemnité n'était réclamée que par un créancier chirographaire qui en aurait fait opérer la saisie, la contestation qui pourrait surgir contre lui et l'exproprié serait alors réglée d'après le droit commun en matière de

saisie, tant pour la compétence que pour la procédure à suivre. Cette instance n'aurait rien de commun avec l'expropriation.

559. La consignation faite d'une manière distincte au profit des divers intéressés ne peut donner lieu à aucune difficulté pour sa répartition. Chacun en opérera le retrait moyennant la production des documents nécessaires. Seulement, il faut que tous soient capables de leurs droits, sinon, représentés par le mandataire légal, le tuteur, curateur, etc., chargé de l'administration de la fortune mobilière de l'intéressé.

APPENDICE

LÉGISLATION

PREMIÈRE PARTIE

LOIS

1. — Art. 545 du Code civil.

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

2. — Art. 11 de la Constitution.

Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans le cas et de la manière établie par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité.

3. — LOI du 16 septembre 1807 relative au dessèchement des marais, etc.

TITRE PREMIER. — *Dessèchement des marais.*

ART. 1. La propriété des marais est soumise à des règles particulières.

Le gouvernement ordonnera les dessèchements qu'il jugera nécessaires.

2. Les dessèchements seront exécutés par l'Etat ou par des concessionnaires.

3. Lorsqu'un marais appartiendra à un seul propriétaire, ou lorsque tous les propriétaires seront réunis, la concession du dessèchement leur sera toujours accordée, s'ils se sou-

mettent à l'exécuter dans les délais fixés, et conformément aux plans adoptés par le gouvernement.

4. Lorsqu'un marais appartiendra à un propriétaire ou à une réunion de propriétaires qui ne se soumettront pas à dessécher dans les délais et selon les plans adoptés, ou qui n'exécuteront pas les conditions auxquelles ils se seront soumis ; lorsque les proprietaires ne se seront pas tous réunis ; lorsque, parmi lesdits propriétaires, il y aura une ou plusieurs communes, la concession du dessèchement aura lieu en faveur des concessionnaires dont la soumission sera jugée la plus avantageuse par le gouvernement ; celles qui seraient faites par des communes propriétaires, ou par un certain nombre de propriétaires réunis, seront préférées à conditions égales.

5. Les concessions seront faites par des décrets rendus en conseil d'Etat, sur des plans levés ou sur des plans vérifiés et approuvés par les ingénieurs des ponts et chaussées, aux conditions prescrites par la présente loi, aux conditions qui seront établies aux charges qui seront fixées à raison des circonstances locales.

6. Les plans seront levés, vérifiés et approuvés aux frais des entrepreneurs du dessèchement : si ceux qui auront fait la première soumission, et fait lever ou vérifier les plans, ne demeurent pas concessionnaires, ils seront remboursés par ceux auxquels la concession sera définitivement accordée.

Le plan général du marais comprendra tous les terrains qui seront présumés devoir profiter du dessèchement. Chaque propriété y sera distinguée, et son étendue exactement circonscrite.

Au plan général seront joints tous les profils et nivellements nécessaires ; ils seront, le plus possible, exprimés sur le plan par des cotes particulières.

TITRE. II.— *Fixation de l'étendue, de l'espèce et de la valeur estimative des marais avant le dessèchement.*

7. Lorsque le gouvernement fera un dessèchement, ou

lorsque la concession aura été accordée, il sera formé entre les propriétaires un syndicat, à l'effet de nommer les experts qui devront procéder aux estimations statuées par la présente loi.

Les syndics seront nommés par le préfet, ils seront pris parmi les propriétaires les plus imposés, à raison des marais à dessécher. Les syndics seront au moins au nombre de trois, et, au plus, au nombre de neuf ; ce qui sera déterminé dans l'acte de concession.

8. Les syndics réunis nommeront et présenteront un expert au préfet du département.

Les concessionnaires en présenteront un autre ; le préfet nommera un tiers expert.

Si le dessèchement est fait par l'Etat, le préfet nommera le second expert, et le tiers expert sera nommé par le ministre de l'intérieur.

9. Les terrains des marais seront divisés en plusieurs classes, dont le nombre n'excédera pas dix et ne pourra être au-dessous de cinq : ces classes seront formées d'après les divers degrés d'inondation. Lorsque la valeur des différentes parties du marais éprouvera d'autres variations que celles provenant des diverses degrés de submersion, et dans ce cas seulement, les classes seront formées sans égard à ces divers degrés, et toujours de manière à ce que toutes les terres de même valeur présumée soient dans la même classe.

10. Le périmètre des diverses classes sera tracé sur le plan cadastral qui aura servi de base à l'entreprise.

Ce tracé sera fait par les ingénieurs et les experts réunis.

11. Le plan, ainsi préparé, sera soumis à l'approbation du préfet ; il restera déposé au secrétariat de la préfecture pendant un mois ; les parties intéressées seront invitées, par affiches, à prendre connaissance du plan, à fournir leurs observations sur son exactitude, sur l'étendue donnée aux limites jusque auxquelles se feront sentir les effets du dessèchement, et enfin sur le classement des terres.

12. Le préfet, après avoir reçu ces observations, celles en

réponse des entrepreneurs du dessèchement, celle des ingénieurs et des experts, pourra ordonner les vérifications qu'il jugera convenables.

Dans le cas où après vérification, les parties intéressées persisteraient dans leurs plaintes, les questions seront portées devant la commission constituée par le titre X de la présente loi.

13. Lorsque les plans auront été définitivement arrêtés, les deux experts nommés par les propriétaires et les entrepreneurs du dessèchement se rendront sur les lieux ; et, après avoir recueilli tous les renseignements nécessaires, ils procéderont à l'appréciation de chacune des classes composant le marais, eu égard à sa valeur réelle au moment de l'estimation considérée dans son état de marais, et sans pouvoir s'occuper d'une estimation détaillée par propriété.

Les experts procéderont en présence du tiers expert, qui les départagera, s'ils ne peuvent s'accorder.

14. Le procès-verbal d'estimation par classe sera déposé pendant un mois à la préfecture. Les intéressés en seront prévenus par affiches ; et s'il survient des réclamations, elles seront jugées par la commission.

Dans tous les cas, l'estimation sera soumise à ladite commission, pour être jugée et homologuée par elle ; elle pourra décider outre et contre l'avis des experts.

15. Dès que l'estimation aura été définitivement arrêtée, les travaux de dessèchement seront commencés ; ils seront poursuivis et terminés dans les délais fixés par l'acte de concession, sous les peines portées audit acte.

TITRE III. — *Des marais pendant le cours des travaux de dessèchement.*

16. Lorsque, d'après l'étendue des marais, ou la difficulté des travaux, le dessèchement ne pourra être opéré dans trois ans, l'acte de concession pourra attribuer aux entrepreneurs du dessèchement une portion en deniers, du produit

des fonds qui auront les premiers profité des travaux de dessèchement.

Les contestations relatives à l'exécution de cette clause de l'acte de concession seront portées devant la commission.

TITRE IV. — *Des marais après le dessèchement et de l'estimation de leur valeur.*

17. Lorsque les travaux prescrits par l'Etat ou par l'acte de concession seront terminés, il sera procédé à leur vérification ou réception.

En cas de réclamations, elles seront portées devant la commission, qui les jugera.

18. Dès que la reconnaissance des travaux aura été approuvée, les experts respectivement nommés par les propriétaires et par les entrepreneurs du dessèchement, et accompagnés du tiers expert, procéderont, de concert avec les ingénieurs, à une classification des fonds desséchés, suivant leur valeur nouvelle, et l'espèce de culture dont ils seront devenus susceptibles.

Cette classification sera vérifiée, arrêtée, suivie d'une estimation, le tout dans les mêmes formes ci-dessus prescrites pour la classification et l'estimation des marais avant le dessèchement.

TITTRE V. — *Règles pour le payement des indemnités dues par les propriétaires, en cas de dépossession.*

19. Dès que l'estimation des fonds desséchés aura été arrêtée, les entrepreneurs du dessèchement présenteront à la commission un rôle contenant :

1° Le nom des propriétaires ;

2° L'étendue de leur propriété ;

3° Les classes dans lesquelles elle se trouve placée, le tout relevé sur le plan cadastral ;

4° L'énonciation de la première estimation, calculée à raison de l'étendue et des classes ;

5° Le montant de la valeur nouvelle de la propriété depuis

le dessèchement, réglée par la seconde estimation et le second classement ;

6° Enfin la différence entre les deux estimations.

S'il reste dans le marais des portions qui n'auront pu être desséchées, elles ne donneront lieu à aucune prétention de la part des entrepreneurs du dessèchement.

20. Le montant de la plus-value obtenue par le dessèchement sera divisé entre le propriétaire et le concessionnaire, dans les proportions qui auront été fixées par l'acte de concession.

Lorsqu'un dessèchement sera fait par l'État, sa portion dans la plus-value sera fixée de manière à le rembourser de toutes ses dépenses. Le rôle des indemnités sur la plus-value sera arrêté par la commission et rendu exécutoire par le préfet.

21. Les propriétaires auront la faculté de se libérer de l'indemnité par eux due, en délaissant une portion relative de fonds calculée sur le pied de la dernière estimation ; dans ce cas, il n'y aura lieu qu'au droit fixe d'un franc, pour l'enregistrement de l'acte de mutation de propriété.

22. Si les propriétaires ne veulent pas délaisser des fonds en nature, ils constitueront une rente sur le pied de quatre pour cent sans retenue ; le capital de cette rente sera toujours remboursable, même par portion, qui, cependant, ne pourront être moindres d'un dixième et moyennant vingt-cinq capitaux.

23. Les indemnités dues aux concessionnaires ou au gouvernement, à raison de la plus-value résultant des dessèchechements, auront privilége sur toute ladite plus-value, à la charge seulement de faire transcrire l'acte de concession, ou le décret qui ordonnera le dessèchement au compte de l'Etat, dans le bureau ou dans les bureaux des hypothèques de l'arrondissement ou des arrondissements de la situation des marais desséchés.

L'hypothèque de tout individu inscrit avant le dessèchement sera restreinte, au moyen de la transcription ci-dessus ordonnée, sur une portion de propriété égale en valeur à la première valeur estimative des terrains desséchés.

24. Dans le cas où le dessèchement d'un marais ne pourrait être opéré par les moyens ci-dessus organisés, et où, soit par les obstacles de la nature, soit par des oppositions persévérantes des propriétaires, on ne pourrait parvenir au dessèchement, le propriétaire ou les propriétaires de la totalité des marais pourront être contraints à délaisser leur propriété, sur estimation faite dans les formes déjà prescrites.

Cette estimation sera soumise au jugement et à l'homologation d'une commission formée à cet effet ; et la cession sera ordonnée, sur le rapport du ministre de l'intérieur, par un règlement d'administration publique.

TITRE VI. — *De la conservation des travaux de dessèchement.*

25. Durant le cours des travaux de dessèchement, les canaux, fossés, rigoles, digues et autres ouvrages, seront entretenus et gardés aux frais des entrepreneurs du dessèchement.

26. A compter de la réception des travaux, l'entretien et la garde seront à la charge des propriétaires, tant anciens que nouveaux. Les syndics déjà nommés, auxquels le préfet pourra en adjoindre deux ou quatre pris parmi les nouveaux propriétaires, proposeront au préfet des règlements d'administration publique, qui fixeront le genre et l'étendue des contributions nécessaires pour subvenir aux dépenses.

La commission donnera son avis sur ces projets de règlement, et, en les adressant au ministre, proposera aussi la création d'une administration composée de propriétaires qui devra faire exécuter les travaux ; il sera statué sur le tout en conseil d'Etat.

27. La conservation des travaux de dessèchement, celle des digues contre les torrents, rivières et fleuves, et sur les bords des lacs et de la mer, est commise à l'administration publique. Toutes réparations et dommages seront poursuivis par voie administrative comme pour les objets de grande voirie. Les délits seront poursuivis par les voies ordinaires,

soit devant les tribunaux de police correctionnelle, soit devant les cours criminelles en raison des cas.

TITRE VII. — *Des travaux de navigation, des routes, des ponts, des rues, places et quais dans les villes ; des digues, des travaux de salubrité dans les communes.*

28. Lorsque, par l'ouverture d'un canal de navigation, par le perfectionnement de la navigation d'une rivière, par l'ouverture d'une grande route, par la construction d'un pont, un ou plusieurs départements, un ou plusieurs arrondissements, seront jugés devoir recueillir une amélioration à la valeur de leur territoire, ils seront susceptibles de contribuer aux dépenses des travaux, par voie de centimes additionnels aux contributions ; et ce, dans les proportions qui seront déterminées par des lois spéciales.

Ces contributions ne pourront s'élever au-delà de la moitié de la dépense ; le gouvernement fournira l'excédant.

29. Lorsqu'il y aura lieu à l'établissement ou au perfectionnement d'une petite navigation, un canal de flottage, à l'ouverture ou à l'entretien des grandes routes d'un intérêt local, à la construction ou à l'entretien des ponts sur les dites routes ou sur des chemins vicinaux, les départements contribueront dans une proportion, les arrondissements les plus intéressés dans une autre, les communes les plus intéressées d'une manière encore différente : le tout selon les degrés d'utilité respective.

Le gouvernement ne fournira de fonds, dans ce cas, que lorsqu'il le jugera convenable ; les proportions des diverses contributions seront réglées par des lois spéciales.

30. Lorsque par suite des travaux déjà énoncés dans la présente loi, lorsque par l'ouverture de nouvelles rues, par la formation de places nouvelles, par la construction de quais, ou par tous autres travaux publics généraux, départementaux ou communaux ordonnés ou approuvés par le gouvernement, des propriétés privées auront acquis une notable augmentation de leur valeur, ces proprié-

tés pourront être chargées de payer une indemnité qui pourra s'élever jusqu'à la valeur de la moitié des avantages qu'elles auront acquis : le tout sera réglé par estimation dans les formes déjà établies par la présente loi, jugé et homologué par la commission qui aura été nommée à cet effet.

31. Les indemnités pour payement de plus-value seront acquittées au choix des débiteurs, en argent ou en rentes constituées à quatre pour cent net, ou en délaissement d'une partie de la propriété si elle est divisible ; ils pourront aussi délaisser en entier les fonds, terrains ou bâtiments dont la plus value donne lieu à l'indemnité, et ce, sur l'estimation réglée d'après la valeur qu'avait l'objet avant l'exécution des travaux desquels la plus-value aura résulté.

Les articles 21 et 23, relatifs aux droits d'enregistrement et aux hypothèques, sont applicables aux cas spécifiés dans le présent article.

32. Les indemnités ne seront dues par les propriétaires des fonds voisins des travaux effectués que lorsqu'il aura été décidé, par un règlement d'administration publique rendu sur le rapport du ministre de l'intérieur, et après avoir entendu les parties intéressées, qu'il y a lieu à l'application des deux articles précédents.

33. Lorsqu'il s'agira de construire des digues à la mer, ou contre les fleuves, rivières et torrents navigables ou non navigables, la nécessité en sera constatée par le gouvernement, et la dépense supportée par les propriétés protégées, dans la proportion de leur intérêt aux travaux ; sauf les cas où le gouvernement croirait utile et juste d'accorder des secours sur les fonds publics.

34. Les formes précédemment établies et l'intervention d'une commission seront appliquées à l'exécution du précédent article.

Lorsqu'il y aura lieu de pourvoir aux dépenses d'entretien ou de réparation des mêmes travaux, au curage des canaux qui sont en même temps de navigation et de dessèchement, il sera fait des règlements d'administration publique qui fixe-

ront la part contributive du gouvernement et des propriétaires. Il en sera de même lorsqu'il s'agira de levées, de barrages, de pertuis, d'écluses, auxquels des propriétaires de moulins ou d'usines seraient intéressés.

35. Tous les travaux de salubrité qui intéressent les villes et les communes seront ordonnés par le gouvernement, et les dépenses supportées par les communes intéressées.

36. Tout ce qui est relatif aux travaux de salubrité sera réglé par l'administration publique ; elle aura égard, lors de la rédaction du rôle de la contribution spéciale destinée à faire face aux dépenses de ce genre de travaux, aux avantages immédiats qu'acquerraient telles ou telles propriétés privées, pour les faire contribuer à la décharge de la commune dans des proportions variées, et justifiées par les circonstances.

37. L'exécution des deux articles précédents restera dans les attributions des préfets et des conseils de préfecture.

TITRE VIII. — *Des travaux de route et de navigation relatifs à l'exploitation des forêts et minières.*

38. Lorsqu'il y aura lieu d'ouvrir ou de perfectionner une route ou des moyens de navigation dont l'objet sera d'exploiter avec économie des forêts ou bois, des mines ou minières, ou de leur fournir un débouché, toutes les propriétés de cette espèce, générales, communales ou privées, qui devront en profiter, seront appelées à contribuer pour la totalité de la dépense, dans les proportions variées des avantages qu'elles devront en recueillir.

Le gouvernement pourra néanmoins accorder sur les fonds publics les secours qu'il croira nécessaires.

39. Les propriétaires se libéreront dans les formes énoncées aux articles 21, 22 et 23 de la présente loi.

40. Les formes d'estimation et l'intervention de la commission organisée par la présente loi seront appliquées à l'exécution des deux précédents articles.

TITRE IX. — *De la concession de divers objets dépendant du domaine.*

41. Le gouvernement concédera, aux conditions qu'il aura réglées, les marais, lais, relais de la mer, le droit d'endiguage, les accrues, atterrissements et alluvions des fleuves, rivières et torrents, quant à ceux de ces objets qui forment propriété publique ou domaniale.

TITRE X. — *De l'organisation et des attributions des commissions spéciales.*

42. Lorsqu'il s'agira d'un dessèchement de marais ou d'autres ouvrages déjà énoncés en la présente loi, et pour lesquels l'intervention d'une commission spéciale est indiquée, cette commission sera établie ainsi qu'il suit :

43. Elle sera composée de sept commissaires ; leur avis ou leurs décisions seront motivés ; ils devront, pour les prononcer, être au moins au nombre de cinq.

44. Les commissaires seront pris parmi les personnes qui seront présumées avoir le plus de connaissances relatives soit aux localités, soit aux divers objets sur lesquels ils auront à prononcer.

Ils seront nommés par l'Empereur.

45. Les formes de la réunion des membres de la commission, la fixation des époques de ses séances et des lieux où elles seront tenues, les règles pour la présidence, le secrétariat et la garde des papiers, les frais qu'entraîneront ses opérations, et enfin tout ce qui concerne son organisation, seront déterminés, dans chaque cas, par un règlement d'administration publique.

46. Les commissions spéciales connaîtront de tout ce qui est relatif au classement des diverses propriétés avant ou après le dessèchement des marais, à leur estimation, à la vérification de l'exactitude des plans cadastraux, à l'exécution des clauses des actes de concession relatifs à la jouissance par les concessionnaires d'une portion des produits, à la vérification et à la réception des travaux de dessèchement, à la

formation et à la vérification du rôle de plus-value des terres après le dessèchement ; elles donneront leur avis sur l'organisation du mode d'entretien des travaux de dessèchement ; elles arrêteront les estimations dans le cas prévu par l'art. 24, où le gouvernement aurait à déposséder tous les propriétaires d'un marais ; elles connaîtront des mêmes objets, lorsqu'il s'agira de fixer la valeur des propriétés, avant l'exécution de travaux d'un autre genre, comme routes, canaux, quais, digues, ponts, rues, etc.. et après l'exécution desdits travaux, et lorsqu'il sera question de fixer la plus-value.

47. Elles ne pourront, en aucun cas, juger les questions de propriété, sur lesquelles il sera prononcé par les tribunaux ordinaires, sans que, dans aucun cas, les opérations relatives aux travaux ou l'exécution des décisions de la commission puissent être retardées ou suspendues.

TITRE XI. — *Des indemnités aux propriétaires pour occupation de terrains.*

48. Lorsque pour exécuter un dessèchement, l'ouverture d'une nouvelle navigation, un pont, il sera question de supprimer des moulins et autres usines, de les déplacer, modifier ou de réduire l'élévation de leurs eaux, la nécessité en sera constatée par les ingénieurs des ponts et chaussées.

Le prix de l'estimation sera payé par l'Etat, lorsqu'il entreprend les travaux ; lorsqu'ils sont entrepris par des concessionnaires, le prix de l'estimation sera payé avant qu'ils puissent faire cesser le travail des moulins et usines.

Il sera d'abord examiné si l'établissement des moulins et usines est légal ; ou si le titre d'établissement ne soumet pas les propriétaires à voir démolir leurs établissements, sans indemnité, si l'utilité publique le requiert.

49. Les terrains nécessaires pour l'ouverture des canaux et rigoles de dessèchement, des canaux de navigation, de routes, de rues, la formation de places et autres travaux reconnus d'une utilité générale, seront payés à leurs propriétaires, et à dire d'experts, d'après leur valeur, avant l'entreprise des travaux, et sans nulle augmentation du prix d'estimation.

50. Lorsqu'un propriétaire fait volontairement démolir sa maison, lorsqu'il est forcé de la démolir pour cause de vétusté, il n'a droit à indemnité que pour la valeur du terrain délaissé, si l'alignement qui lui est donné par les autorités compétentes le force à reculer sa construction.

51. Les maisons et bâtiments dont il serait nécessaire de faire démolir et d'enlever une portion pour cause d'utilité publique légalement reconnue, seront acquis en entier, si le propriétaire l'exige ; sauf à l'administration publique ou aux communes à revendre les portions de bâtiments ainsi acquises, et qui ne seront pas nécessaires pour l'exécution du plan. La cession par le propriétaire à l'administration publique ou à la commune, et la revente, seront effectuées d'après un décret rendu en conseil d'Etat, sur le rapport du ministre de l'intérieur, dans les formes prescrites par la loi.

52. Dans les villes, les alignements pour l'ouverture des nouvelles rues, pour l'élargissement des anciennes qui ne font point partie d'une grande route, ou pour tout autre objet d'utilité publique, seront donnés par les maires, conformément au plan dont les projets auront été adressés aux préfets, transmis avec leur avis au ministre de l'intérieur, et arrêtés en conseil d'Etat.

En cas de réclamation de tiers intéressés, il sera de même statué en conseil d'Etat sur le rapport du ministre de l'intérieur.

53. Au cas où, par les alignements arrêtés, un propriétaire pourrait recevoir la faculté de s'avancer sur la voie publique, il sera tenu de payer la valeur du terrain qui lui sera cédé.

Dans la fixation de cette valeur, les experts auront égard à ce que le plus ou le moins de profondeur du terrain cédé, la nature de la propriété, le reculement du reste du terrain bâti ou non bâti loin de la nouvelle voie, peut ajouter ou diminuer de valeur relative pour le propriétaire.

Au cas où le propriétaire ne voudrait point acquérir, l'administration publique est autorisée à le déposséder de l'ensemble de sa propriété, en lui payant la valeur telle qu'elle

était avant l'entreprise des travaux. La cession et la revente seront faites comme il a été dit en l'article 51 ci-dessus.

54. Lorsqu'il y aura lieu en même temps à payer une indemnité à un propriétaire pour terrains occupés, et à recevoir de lui une plus-value pour des avantages acquis à ses propriétés restantes, il y aura compensation jusqu'à concurrence ; et le surplus seulement, selon les résultats, sera payé au propriétaire ou acquitté par lui.

55. Les terrains occupés pour prendre les matériaux nécessaires aux routes et aux constructions publiques pourront être payés aux propriétaires comme s'ils eussent été pris pour la route même.

Il n'y aura lieu à faire entrer dans l'estimation la valeur des matériaux à extraire, que dans le cas où l'on s'emparerait d'une carrière déjà en exploitation ; alors lesdits matériaux seront évalués d'après leur prix courant, abstraction faite de l'existence et des besoins de la route pour laquelle ils seraient pris, ou des constructions auxquelles on les destine.

56. Les experts pour l'évaluation des indemnités relatives à une occupation de terrain, dans les cas prévus au présent titre, seront nommés, pour les objets de travaux de grande voirie, l'un par le propriétaire, l'autre par le préfet ; et le tiers expert, s'il en est besoin, sera de droit l'ingénieur en chef du département. Lorsqu'il y aura des concessionnaires, un expert sera nommé par le propriétaire, un par le concessionnaire, et le tiers expert par le préfet.

Quant aux travaux des villes un expert sera nommé par le propriétaire, un par le maire de la ville, ou de l'arrondissement pour Paris et le tiers expert par le préfet.

57. Le contrôleur et le directeur des contributions donneront leur avis sur le procès-verbal d'expertise qui sera soumis, par le préfet, à la délibération du Conseil de préfecture; le préfet pourra, dans tous les cas, faire faire une nouvelle expertise.

TITRE. — *Dispositions générales.*

58. Les indemnités pour plus-value, dues à raison des

travaux déjà entrepris, et spécialement à raison des travaux de dessèchement, seront réglées d'après les dispositions de la présente loi. Des règlements d'administration publique statueront sur la possibilité et le mode d'application à chaque cas ou entreprise particulière ; et alors l'organisation et l'intervention de la commission spéciale seront toujours nécessaires.

59. Toutes les lois antérieures cesseront d'avoir leur exécution en ce qui serait contraire à la présente.

4. — LOI du 8 mars 1810 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

TITRE PREMIER. — *Dispositions préliminaires.*

ART. **1.** L'expropriation pour cause d'utilité publique s'opère par l'autorité de la justice.

2. Les tribunaux ne peuvent prononcer l'expropriation qu'autant que l'utililé en a été constatée dans les formes établies par la loi.

3. Les formes consistent :

1° Dans le décret impérial qui seul peut ordonner des travaux publics ou achats de terrains ou édifices destinés à des objets d'utilité publique.

2° Dans l'acte du préfet qui désigne les localités ou territoires sur lesquels les travaux doivent avoir lieu, lorsque cette désignation ne résulte pas du décret même, et dans l'arrêté ultérieur par lequel le préfet détermine les propriétés particulières auxquelles l'expropriation est applicable.

TITRE II. — *Des mesures d'administration relatives à l'expropriation.*

4. Cette application ne peut être faite à aucune propriété particulière qu'après que les parties intéressées ont été mises en état d'y fournir leurs contredits, selon les règles ci-après exprimées.

5. Les ingénieurs ou autres gens de l'art chargés de l'exé-

cution des travaux ordonnés devront, avant de les entreprendre, lever le plan terrier ou figuré des terrains ou édifices dont la cession serait par eux reconnue nécessaire.

6. Le plan desdites propriétés particulières indicatif des noms de chaque propriétaire, restera déposé pendant huit jours entre les mains du maire de la commune où elles sont situées afin que chacun puisse en prendre connaissance et ne prétende en avoir ignoré.

Le délai de huitaine ne courra qu'à dater de l'avertissement qui aura été collectivement donné aux parties intéressées à prendre communication du plan.

Cet avertissement sera publié à son de trompe ou de caisse dans la commune, et affiché tant à la principale porte de l'église du lieu qu'à celle de la maison commune ; lesdites publications et affiches seront certifiées par le maire.

7. A l'expiration du délai, une commission présidée par le sous-préfet de l'arrondissement, et composée en outre de deux membres du conseil d'arrondissement désignés par le préfet, du maire de la commune où les propriétés sont situées, et d'un ingénieur, se réunira au local de la sous-préfecture.

8. Cette commission recevra les demandes et les plaintes des propriétaires qui soutiendraient que l'exécution des travaux n'entraîne pas la cession de leurs propriétés.

Elle appellera les propriétaires toutes les fois qu'elle le jugera convenable.

9. Si la commission pense qu'il y a lieu de maintenir l'application du plan, elle en exposera les motifs.

Si elle est d'avis de quelques changements, elle ne les proposera qu'après avoir entendu ou appelé les propriétaires des terrains sur lesquels se reporterait l'effet de ces changements.

Dans le cas où il y aurait dissentiment entre les divers propriétaires, la commission exposera sommairement leurs moyens respectifs, et donnera son avis motivé.

10. Les opérations de la commission se borneront aux ob-

jets mentionnés dans les art. 8 et 9 ; elles devront être terminées dans le délai d'un mois, à partir de l'expiration de celui énoncé en l'art. 7 ; après quoi le procès-verbal en sera adressé par le sous-préfet au préfet.

Le préfet statuera immédiatement, et déterminera définitivement les points sur lesquels seront dirigés ces travaux.

11. La commission et le préfet ne prendront aucune connaissance des difficultés qui ne porteraient que sur le prix des fonds à céder.

Si les propriétaires et le préfet ne s'accordent point à ce sujet, il y sera pourvu par les tribunaux, qui connaîtront de même de toutes les réclamations relatives à l'infraction des règles prescrites par le présent titre et le précédent.

12. Lorsque les propriétaires souscriront à la cession qui leur sera demandée, ainsi qu'aux conditions qui leur seront proposées par l'administration, il sera passé, entre les propriétaires et le préfet, un acte de vente qui sera rédigé dans la forme des actes d'administration, et dont la minute restera déposée aux archives de la préfecture.

N. B. — Les titres III et IV de cette loi ont été abrogés par l'art. 26 de la loi du 17 avril 1835.

5. — LOI du 21 avril 1810.

Art. **43.** Les propriétaires des mines sont tenus de payer les indemnités dues au propriétaire de la surface sur le terrain duquel ils établiront leurs travaux.

Si les travaux entrepris par les explorateurs ou par les propriétaires de mines ne sont pas passagers, et si le sol où ils ont été faits peut être mis en culture au bout d'un an comme il l'était auparavant, l'indemnité sera réglée au double de ce qu'aurait produit le terrain endommagé.

44. Lorsque l'occupation des terrains pour la recherche ou les travaux d'une mine prive les propriétaires du sol de la jouissance du revenu au delà du temps d'une année, ou lorsque, après les travaux, les terrains ne sont plus propres à la

culture, on peut exiger du propriétaire des mines l'acquisition des terrains à l'usage de l'exploitation. Si le propriétaire de la surface le requiert, les pièces de terre trop endommagées ou dégradées sur une trop grande partie de leur surface devront être achetées en totalité par le propriétaire de la mine.

L'évaluation du prix sera faite, quant au mode, suivant les règles établies par la loi du 16 septembre 1807 sur le dessèchement des marais, etc., titre XI ; mais le terrain à acquérir sera toujours estimé au double de la valeur qu'il avait avant l'exploitation de la mine.

6. — LOI du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Léopold, etc.

Vu les titres III et IV de la loi du 8 mars 1810 ;

Considérant que les dispositions qu'ils renferment, mises en regard avec l'art. 11 de la Constitution, ont, dans leur application, donné lieu à des difficultés qu'il importe de faire cesser ;

Nous avons de commun accord avec les Chambres, décrété et nous ordonnons ce qui suit :

TITRE UNIQUE. — *Du règlement de l'indemnité et de l'envoi en possession.*

Art. **1**. A défaut de convention entre les parties, l'arrêté et le plan indicatif des travaux et des parcelles à exproprier, ainsi que les pièces de l'instruction administrative, seront déposés au greffe du tribunal de la situation des biens où les parties intéressées pourront en prendre communication, sans frais, jusqu'au règlement définitif de l'indemnité.

2. Information de ce dépôt sera donnée aux propriétaires et usufruitiers, par exploit contenant assignation à jour fixe aux fins de voir procéder au règlement des indemnités et ordonner l'envoi en possession.

Le délai de l'assignation sera de quinzaine.

Copie de l'exploit sera, dans la huitaine au plus tard, affichée à la porte principale de l'église et de la maison communale du lieu de la situation des biens. Une autre copie sera en outre, dans le même délai, remise au bourgmestre de la commune.

Un extrait de l'exploit contenant les noms des parties et l'indication sommaire des biens, sera inséré dans l'un des journaux de l'arrondissement et de la province, s'il y en a.

En cas d'absolue nécessité, le délai de l'assignation pourra être abrégé par ordonnance du président rendue sur requête.

3. La cause sera appelée à l'audience indiquée par l'ajournement. Si la partie assignée a constitué ou constitue avoué, il sera procédé toute affaire cessante, comme il sera dit à l'article suivant ; s'il n'y a pas constitution d'avoué, le défaillant sera réassigné par un huissier commis au jour fixé par le tribunal, sans qu'il soit besoin de lever le jugement. Le délai pour la comparution ne pourra dépasser la quinzaine.

4. A l'audience indiquée par l'article précédent, le tribunal jugera si les formalités prescrites par la loi, pour parvenir à l'expropriation, ont été remplies. Si le défendeur comparaît, il sera entendu au préalable et sera tenu de proposer en même temps, à peine de déchéance, toutes les exceptions qu'il croirait pouvoir opposer. Le tribunal statuera sur le tout par un seul jugement, séance tenante, ou au plus tard à l'audience suivante.

5. Si le tribunal décide que l'action n'a pas été regulièrement intentée, que les formes prescrites par la loi n'ont pas été observées, ou bien que le plan des travaux n'est pas applicable à la propriété dont l'expropriation est poursuivie, il déclarera qu'il n'y a pas lieu de procéder ultérieurement.

6. L'appel de ce jugement, comme de celui qui aura décidé qu'il y a lieu de passer outre au règlement de l'indemnité, sera interjeté dans la quinzaine de la prononciation.

L'appel contiendra assignation à comparaître dans la hui-

taine ainsi que les griefs contre le jugement, le tout à peine de nullité ; aucuns griefs autres que ceux énoncés dans l'acte d'appel ne pourront être discutés à l'audience ni par écrit.

Il sera statué sur l'appel, sans remise, au jour fixé par l'ordonnance du président rendue sur requête.

7. Si le tribunal décide que les formes prescrites par la loi ont été observées, et qu'il n'ait pas été produit de documents propres à déterminer le montant de l'indemnité, il déclarera par le même jugement, qu'il sera procédé dans le plus bref délai, à la visite et à l'évaluation des terrains ou édifices, par trois experts qui seront désignés sur le champ et de commun accord par les parties, sinon nommés d'office. Il commettra un des juges qui se rendra avec eux et le greffier sur les lieux, aux jour, heure et lieu qui seront indiqués par le même jugement.

8. La prononciation de ce jugement vaudra signification tant à avoué qu'à partie ; dans les trois jours de cette prononciation, le greffier sera tenu de délivrer au poursuivant un extrait du jugement, contenant les conclusions, les motifs et le dispositif, sans qu'il soit besoin d'enregistrement préalable.

Dans les trois jours suivants, cet extrait sera signifié aux experts avec sommation de se rendre sur les lieux, aux jour, heure et lieu indiqués par le jugement.

9. Les experts prêteront serment sur les lieux contentieux, en mains du juge-commissaire, qui remplacera ceux qui feraient défaut ou contre lesquels il admettrait des causes de récusation. Les parties lui remettront les documents qu'elles croiront utiles à l'appréciation de l'indemnité ; il pourra au surplus s'entourer de tous les renseignements propres à éclairer les experts, et même, soit d'office, soit à la demande de l'une ou l'autre partie, procéder à une information. Dans ce cas, les personnes qu'il trouvera convenable d'entendre, seront interrogées en présence des experts et des parties.

Il sera dressé procès-verbal par le juge-commissaire ; il y

sera fait mention du résultat des déclarations des personnes qui auront concouru à l'information, ainsi que du jour où il fera son rapport à l'audience. L'avis des experts y sera annexé, et le tout sera déposé au greffe, à l'inspection des parties, sans frais.

Le rapport des experts ne liera pas le tribunal et ne vaudra que comme renseignement.

10. Les formalités prescrites par le code de procédure, pour le rapport des experts et les enquêtes, ne sont pas applicables aux opérations et informations dont il s'agit en l'article qui précède.

11. La cause sera appelée à l'audience, sur le rapport du juge-commissaire, au jour indiqué dans son procès-verbal, et sur avenir s'il y a avoué constitué, sans qu'il soit besoin de faire signifier au préalable le procès-verbal, non plus que l'avis des experts. Les parties seront entendues, et le jugement qui déterminera l'indemnité sera prononcé dans les dix jours après les plaidoiries.

12. En vertu de ce jugement, et sans qu'il soit besoin de le faire signifier au préalable, le montant de l'indemnité adjugée sera déposé dans la caisse des consignations ; et, sur le vu de la signification faite à avoué ou à partie, du certificat du dépôt, l'administration ou le concessionnaire sera envoyé en possession par ordonnance du président rendue sur requête. Cette ordonnance du président sera exécutoire provisoirement, nonobstant opposition, appel et sans caution.

13. Les parties assignées, non domiciliées dans le lieu où siége le tribunal, seront tenues d'y faire élection de domicile ; à défaut de cette élection, toutes significations, même celles du jugement définif, ainsi que d'offres réelles et d'appel, seront valablement faites au greffe.

14. Les délais fixés par la présente loi pour les ajournements, ou autres actes de procédure, sont applicables aux étrangers comme aux régnicoles.

15. L'instruction sera réputée contradictoire à l'égard des parties qui n'auraient pas constitué avoué sur les assignations

dont il s'agit aux art. 2 et 3, ou qui, après avoir constitué avoué, ne se trouveraient pas représentées aux audiences ou actes de procédure ultérieurs.

16. Tout incident non prévu par les dispositions qui précèdent sera jugé sans désemparer, ou au plus tard à l'audience qui suivra les plaidoiries.

17. Les jugements qui interviendront dans l'instruction de la procédure, telle qu'elle est réglée par les articles précédents, ne seront rendus qu'après avoir entendu le ministère public ; ils seront exécutoires provisoirement, nonobstant opposition, appel et sans caution.

La cour d'appel ne pourra en aucun cas accorder des défenses tendantes à arrêter directement ou indirectement l'exécution de ces jugements.

18. Si le jugement qui a fixé l'indemnité est réformé et que l'arrêt en ait augmenté le chiffre, l'administration ou le concessionnaire sera tenu de consigner le supplément d'indemnité dans la huitaine de la signification de l'arrêt ; sinon le propriétaire pourra, en vertu du même arrêt, faire suspendre les travaux.

19. Dans le cas où il y aurait des tiers intéressés à titre de bail, d'antichrèse, d'usage ou d'habitation, le propriétaire sera tenu de les appeler avant la fixation de l'indemnité pour concourir, s'ils le trouvent bon, en ce qui les concerne, aux opérations des évaluations ; sinon il restera seul chargé envers eux des indemnités que ces derniers pourraient réclamer. Les indemnités de ces tiers intéressés, ainsi appelés ou intervenant, seront réglées en la même forme que celles dues au propriétaire.

20. Le jugement par lequel il a été décidé que les formalités prescrites par la loi, pour constater l'utilité publique, ont été remplies, sera immédiatement transmis au bureau de la conservation des hypothèques. Un extrait contenant la date du jugement et de la transcription, les noms des parties, la désignation de la nature et de la situation des biens dont

la dépossession est poursuivie, sera et restera affiché dans l'auditoire du tribunal jusqu'au règlement de l'indemnité.

Dans la quinzaine de la date de l'affiche, les priviléges et les hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales, antérieurs au jugement, seront inscrits.

L'immeuble sera affranchi de tous priviléges et hypothèques, de quelque nature qu'ils soient, non inscrits dans ce délai, ou antérieurement, sans préjudice du recours contre les maris, tuteurs, ou autres administrateurs qui auraient dû requérir les inscriptions.

21. Les actions en résolution, en revendication, ou toutes autres actions réelles, ne pourront arrêter l'expropriation ni en empêcher l'effet. Le droit des réclamants sera transporté sur le prix, et l'immeuble en demeurera affranchi.

22. Sur le vu du jugement et du certificat délivré, après le délai fixé en l'art. 20, constatant que l'immeuble exproprié est libre d'hypothèques, le préposé à la caisse des consignations sera tenu de remettre aux ayants-droit le montant de l'indemnité adjugée, s'il n'existe aucune saisie-arrêt ou opposition sur les deniers consignés.

A défaut de produire ce certificat ou de rapporter mainlevée des saisies-arrêts ou oppositions, le préposé à la caisse des consignations ne pourra vider ses mains que sur ordonnance de justice. Il en sera de même dans les cas où les droits du propriétaire et de l'usufruitier ne se trouveraient pas réglés par le jugement qui a ordonné la consignation.

Le créancier qui, par le résultat d'un ordre ouvert pour la distribution de l'indemnité, n'obtiendrait pas collocation utile pour la totalité de sa créance, ne pourra, pour cause du morcellement de son hypothèque ou de la division de son capital, exiger le remboursement du surplus de sa créance, si elle n'est d'ailleurs exigible en vertu de son titre, ou par tout autre motif.

23. Si les terrains acquis pour travaux d'utilité publique ne reçoivent pas cette destination, un avis publié de la ma-

nière indiquée en l'art. 6 titre II de la loi du 8 mars 1810, fait connaître les terrains que l'administration est dans le cas de revendre. Dans les trois mois de cette publication, les anciens propriétaires qui veulent réacquérir la propriété des dits terrains sont tenus de le déclarer, à peine de déchéance.

A défaut par l'administration de publier cet avis, les anciens propriétaires ou leurs ayants-droit, peuvent demander la remise de leurs terrains, et cette remise sera ordonnée en justice sur la déclaration de l'administration qu'ils ne sont plus destinés à servir aux travaux pour lesquels ils avaient été acquis.

Le prix des terrains à rétrocéder sera fixé par le tribunal de la situation, si mieux n'aime le propriétaire restituer le montant de l'indemnité qu'il a reçue. La fixation judiciaire du prix ne pourra, en aucun cas, excéder le montant de l'indemnité.

24. L'enregistrement de tous actes, jugements, et arrêts relatifs au règlement de l'indemnité, à l'envoi en possession, à la consignation et au payement, à l'ordre à ouvrir, au report de l'hypothèque sur des fonds autres que ceux cédés ou expropriés, ou bien à la rétrocession, aura lieu *gratis*.

25. La présente loi n'est pas applicable aux demandes en expropriation formées antérieurement à sa promulgation.

Néanmoins il sera libre au poursuivant de renoncer à sa demande et d'en intenter une nouvelle, à la charge de supporter les frais de la renonciation.

26. Les titres III et IV de la loi du 8 mars 1810 sont abrogés. Les dispositions de la loi du 16 septembre 1807, ou de toutes autres lois qui se trouveraient contraires à la présente, sont rapportées.

7. — LOI du 2 mai 1837 sur les mines.

Art. **12.** Le gouvernement, sur la proposition du conseil des mines, pourra déclarer qu'il y a utilité publique à établir des communications dans l'intérêt d'une exploitation de

mines. La déclaration d'utilité publique sera précédée d'une enquête. Les dispositions de la loi du 17 avril 1835, sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et autres lois sur la matière seront observées ; l'indemnité due au propriétaire sera fixée au double.

Lorsque les biens ou leurs dépendances seront occupés par leurs propriétaires, les tribunaux pourront prendre cette circonstance en considération pour la fixation des indemnités.

LOI du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux.

ART. **27**. Les conseils communaux sont tenus de délibérer, à la réquisition de la députation du conseil provincial, sur l'ouverture, le redressement, l'élargissement et la suppression des chemins vicinaux.

28. En cas de refus de délibérer ou de prendre les mesures nécessaires, la députation peut, sous l'approbation du Roi, ordonner d'office les travaux et acquisitions, et pourvoir à la défense en suivant les dispositions du chapitre précédent.

29. En cas d'abandon ou de changement de direction total ou partiel d'un chemin vicinal, les riverains de la partie devenue sans emploi auront le droit, pendant six mois, à dater de la publication par le collége échevinal de l'arrêté qui approuve le changement ou l'abandon, de se faire autoriser à disposer en pleine proprieté du terrain devenu libre, en s'engageant à payer à dire d'experts, soit la propriété, soit la plus-value dans le cas où ils seraient propriétaires du fonds.

8. — LOI du 15 avril 1843 sur la police des chemins de fer[1].

TITRE PREMIER. — *Mesures relatives à la conservation des chemins de fer et à la sûreté de leur exploitation.*

ART. **1**. Il n'est permis de planter à l'avenir, sans autori-

[1] Nous ne rapportons de cette loi que ce qui se rattache à l'expropriation, à savoir, les dispositions relatives aux servitudes légales dont sont frappés les propriétés riveraines des chemins de fer.

sation du gouvernement, qu'à la distance de vingt mètres du franc-bord des chemins de fer pour les arbres à hautes tiges, et à la distance de six mètres pour les têtards et autres arbres.

La même autorisation est requise pour les amas ou dépôts de pierres pour les bâtisses et autres constructions, dans une distance de huit mètres.

Néanmoins lorsque la disposition des localités le permettra, le gouvernement pourra, par arrêté royal, réduire les distances ci-dessus fixées.

2. Il est défendu d'ouvrir, sans autorisation du gouvernement, des sablières ou des carrières et minières à ciel ouvert, le long des chemins de fer, dans la distance de vingt mètres.

Dans les localités ou le chemin ce fer se trouve en remblai de plus de trois mètres sur le terrain naturel, les riverains ne pourront, sans autorisation du gouvernement, pratiquer d'autres excavations dans une zône égale en profondeur à la hauteur verticale du remblai et mesurée à partir du pied du remblai.

3. Il est défendu d'établir, dans la distance de vingt mètres du franc-bord des chemins de fer, des toitures en chaume, autre matière combustible, ainsi que des meules de grains ou dépôts de matières combustibles.

4. Toute contravention aux art. 1, 2 et 3, ou aux arrêtés d'autorisation rendus en vertu des art. 1 et 3, sera punie d'une amende de 16 à 200 fr. Les contrevenants seront en outre condamnés, sur la réquisition du ministère public, à supprimer, dans un délai à déterminer par le jugement, les plantations, bâtisses, ou autres constructions, et amas ou dépôts de pierres, les excavations, toitures ou dépôts illicitement établis.

Passé ce délai, le jugement sera exécuté par l'administration, aux frais du contrevenant ; ce dernier sera contraint au remboursement de la dépense, comme en matière de con-

tribution publique, sur le simple état dressé par le fonctionnaire qui aura pris des mesures d'exécution.

5. Le gouvernement pourra, lorsque la sûreté des convois ou la conservation du chemin de fer lui paraîtra l'exiger, faire supprimer moyennant indemnité préalable, à fixer de gré à gré ou par justice, les plantations, bâtisses, constructions, excavations ou dépôts qui existent actuellement dans les zônes déterminées par les art. 1, 2 et 3.

LOI du 1re février 1844 sur la voirie.

ART. 1. Les rues, ruelles, passages ou impasses établis à travers les propriétés particulières et aboutissant à la voie publique dans les villes ou dans les portions agglomérées de communes rurales de 2,000 habitants et au-dessus, sont considérés comme faisant partie de la voirie urbaine.

Le Roi, sur l'avis de la députation permanente du conseil provincial, le conseil communal entendu, déterminera :

1° Les agglomérations qui, dans les communes rurales mentionnées ci-dessus, doivent être soumises au régime de la présente loi ;

2° Les habitations isolées, mais avoisinantes, qui doivent être considérées comme faisant partie de ces agglomérations.

2. Ces voies de communication, quelle qu'en soit la destination, ne peuvent être ouvertes qu'après avoir obtenu l'autorisation de l'administration communale et conformément au plan adopté.

En cas de contravention, l'administration communale, ordonnera la fermeture et indiquera les travaux à faire à cette fin.

4. Dans les villes et dans les parties agglomérées des communes rurales mentionnées à l'art. 1er, aucune construction ou reconstruction ni aucun changement aux bâtiments existants, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien sur des terrains destinés à reculement, en conformité du plan d'alignement dûment approuvés, ne peuvent être

faits avant d'avoir obtenu l'autorisation de l'administration communale.

Il sera donné récépissé de la demande d'autorisation, et, s'il y a lieu, du dépôt du plan, par un membre de l'administration communale ou par le secrétaire.

5. L'administration communale est tenue de se prononcer dans le délai de trois mois, à dater de la réception de la demande.

6. Si, pour exécuter des plans d'alignement, il y a lieu d'incorporer à la voie publique une partie du terrain particulier et si l'indemnité n'est point réglée de commun accord, l'action en expropriation sera intentée par l'administration communale dans le délai d'un mois à dater de la décision. Le propriétaire pourra faire cesser l'action en déclarant qu'il renonce à sa demande et en se soumettant à payer les frais.

Le jugement qui interviendra sur cette action fixera le délai dans lequel l'indemnité devra être acquittée ou consignée.

7. A défaut par l'administration communale, soit de se prononcer sur la demande d'autorisation, soit d'intenter, dans le délai ci-dessus fixé, l'action en expropriation, soit d'acquitter ou de consigner l'indemnité dans le délai fixé par le jugement, le propriétaire, quinze jours après qu'il aura mis l'administration communale en demeure et dénoncé cette mise en demeure à la députation permanente du Conseil provincial, rentrera dans la libre disposition de la partie de sa propriété destinée au reculement, et il pourra y faire telles constructions qu'il trouvera convenir, sans être soumis à d'autres obligations que celles auxquelles sont assujetties les propriétaires non sujets au reculement.

14. Les dispositions des art. 10, 11, 12 et 13 de la présente loi sont communes aux contraventions en matière de grande voirie.

Les dispositions de ces mêmes articles sont spécialement applicables aux contraventions prévues par l'arrêté du 29 février 1836, et néanmoins, lorsqu'une partie de la propriété

riveraine devra, par suite des nouveaux alignements adoptés, être incorporée à la voie publique, les nouveaux alignements ne pourront être prescrits ni exécutés avant le payement, ou, s'il y a lieu, la consignation de l'indemnité due au propriétaire.

LOI du 25 mars 1847 sur les terrains incultes.

ART. 1. La vente des terrains incultes : bruyères, sarts, vaines pâtures et autres reconnus comme tels par le gouvernement, dont la jouissance ou la propriété appartient soit à des communes, soit à des communautés d'habitants qui en font usage par indivis, pourra être ordonnée par arrêté royal, sur l'avis conforme de la députation permanente du conseil provincial, après avoir entendu les conseils des communes, où il sera nécessaire de recourir à cette mesure pour cause d'utilité publique.

8. Les biens mentionnés à l'art. 1er pourront être expropriés dans les limites des crédits ouverts au gouvernement soit pour les irrigations, soit pour les défrichements ; l'arrêté d'expropriation devra être précédé de l'avis des conseils communaux intéressés, et de la députation permanente du conseil provincial.

LOI du 10 mai 1862 sur les concessions par voie de péage.

ART. 1. Le gouvernement est autorisé à concéder des péages pour un terme qui n'excédera pas quatre-vingt-dix ans, en se conformant aux lois existantes.

Sont exceptées de la présente disposition, les concessions tant pour travaux de canalisation des fleuves et des rivières que pour les canaux et lignes de chemins de fer de plus de dix kilomètres de longueur.

2. Les péages à concéder aux personnes, aux sociétés, qui se chargent de l'exécution de travaux publics, sont fixés pour toute la durée de la concession.

3. Aucune stipulation ne pourra interdire, en faveur des

concessionnaires, l'établissement d'autres communications, dans un rayon déterminé.

4. Aucune concession ne peut avoir lieu que par voie d'adjudication publique, et qu'après enquête sur l'utilité des travaux, le taux du péage et sa durée.

5. Les péages pour l'exécution des travaux publics, entrepris par les autorités communales et provinciales dans l'étendue de leurs territoires, sont autorisés par le Roi.

6. Les péages sur une route vicinale ou sur un pont ne sont autorisés qu'en suite d'une information dans les communes environnantes.

Les péages sur une route provinciale ne sont autorisés qu'en suite d'une affiche dans les communes qu'elle traverse.

7. La présente loi sera obligatoire le lendemain de sa publication.

LOI du 1er juillet 1858 modifiée par celle du 15 novembre 1867 sur l'assainissement.

Art. **1.** Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de travaux ayant pour objet d'assainir ou d'améliorer, en totalité ou en partie, un ancien quartier, ou de construire un quartier nouveau, le gouvernement peut, à la demande du conseil communal, autoriser, conformément aux lois du 8 mars 1810 et du 17 avril 1835, l'expropriation de tous tes terrains destinés aux voies de communication et à d'autres usages ou services publics, ainsi qu'aux constructions comprises dans le plan général des travaux projetés.

2. L'utilité et le plan des travaux projetés sont soumis à l'avis d'une commission spéciale, nommée par la députation permanente du conseil provincial.

Cette commission est composée de cinq membres, et comprend un membre d'une administration publique de bienfaisance ou d'un comité de charité, un médecin et un architecte ou un ingénieur.

La commission est assistée, dans la visite des lieux, par le bourgmestre ou par l'échevin qui le remplace.

3. Le plan général prescrit par l'art. 1er indique :

1° La superficie des terrains et édifices dont la cession est nécessaire ;

2° Le nom de chaque propriétaire ;

3° Les travaux à exécuter sur lesdits terrains après l'expropriation ;

4° Les parcelles de terrain destinées à être remises en vente, ou à recevoir des constructions sur l'alignement des nouvelles rues ou places.

4. S'il reste, hors des limites fixées pour l'exécution du plan, des enclaves ou des parcelles qui, soit à cause de leur exiguïté, soit à cause de leur situation, ne sont plus susceptibles de recevoir des constructions salubres, ces terrains sont portés au plan comme faisant partie des immeubles à exproprier ; toutefois les propriétaires peuvent être autorisés par le gouvernement à conserver ces terrains, s'ils en font la demande avant la clôture de l'enquête.

5. Le plan reste déposé pendant un mois au secrétariat de la commune.

6. Lorsque les propriétés comprises au plan appartiennent à un seul propriétaire, ou lorsque tous les propriétaires sont réunis, la préférence pour l'exécution des travaux leur est toujours accordée, s'ils se soumettent à les exécuter dans le délai fixé, et conformément au plan approuvé par le gouvernement, et s'ils justifient d'ailleurs des ressources nécessaires.

La même préférence peut être accordée, sous les mêmes conditions, aux propriétaires qui possèdent en superficie plus de la moitié des terrains à exproprier.

Dans l'un et l'autre cas, s'il y a des demandeurs en concession, auteurs du plan, ils ont droit à une indemnité à payer par les propriétaires, et dont le montant est fixé par l'arrêté royal approuvant les travaux et emprises.

7. Les propriétaires doivent, sous peine de déchéance, réclamer la préférence dans la quinzaine qui suit l'expiration du délai fixé à l'article 5.

8. Quand l'exécution du plan entraîne la suppression totale ou partielle d'une rue, les propriétaires riverains de la rue supprimée ont la faculté de s'avancer jusqu'à l'alignement de la nouvelle voie. S'ils ne veulent pas user de cette faculté, l'expropriation de leur propriété entière pourra être ordonnée.

Les terrains à acquérir par les propriétaires seront estimés par des experts nommés par les deux parties, et par un tiers expert nommé par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement.

9. L'expropriation en vertu de la présente loi sera poursuivie, et l'indemnité due aux propriétaires sera réglée conformément aux dispositions des lois du 8 mars 1810 et du 17 avril 1835.

10. L'arrêté royal autorisant l'expropriation détermine les conditions de la revente des terrains non occupés par la voie publique.

11. La présente loi n'est pas applicable aux projets de travaux déjà approuvés par le Roi, et à l'égard desquels il y a des contrats d'entreprise.

12. La présente loi n'est applicable qu'aux villes et communes soumises au régime de la loi du 1er février 1844 sur la police de la voirie.

DEUXIÈME PARTIE

ARRÊTÉS

1. — ARRÊTÉ du 25 décembre 1816 sur l'application de la loi du 8 mars 1810.

Nous, GUILLAUME, etc. Sur le rapport...

Considérant...

Nous avons arrêté et arrêtons :

Art. 1. Les dispositions de la loi du 8 mars 1810 seront observées à l'égard de l'occupation des propriétés particulières, pour la construction de fortifications permanentes et l'établissement de forteresses sur la frontière méridionale du royaume, et pour la construction d'autres ouvrages durables d'utilité ou de sécurité publiques, ainsi qu'à l'égard de ce qui concerne la fixation des indemnités à allouer de ce chef aux personnes expropriées.

2. Les gouverneurs des provinces où de telles propriétés se trouvent situées, rempliront les fonctions attribuées par cette loi aux préfets, et ils confieront les travaux de la commission mentionnée à l'art. 7 de ladite loi, à trois membres de la députation des États (qu'ils nommeront à cet effet), au maire, bourgmestre ou chef de l'autorité locale de la commune dont les propriétés dépendent et à un ingénieur.

3. Si l'intendant général de l'administration de la guerre, ou quelques particuliers déjà dépossédés pour cause d'utilité publique se croyaient lésés par les évaluations faites ou à faire des experts convenus entre les parties, et prétendaient que les experts ont porté la somme en indemnité trop haut ou trop bas, ou qu'en général elle est mal taxée, les différends qui pourront en résulter seront uniquement et exclu-

sivement jugés à la demande des parties intéressées, par les tribunaux compétents, lesquels tribunaux pourront, s'il y a lieu, déclarer les évaluations valables ou les rejeter, en ordonnant aux parties de nommer de nouveau des experts ou bien de porter telle décision qu'ils trouveront appartenir en bonne justice.

4. Le montant des indemnités devra se régler en général et autant que possible à l'amiable.

ARRÊTÉ du 30 décembre 1819 sur la commission d'enquête.

Nous, GUILLAUME, etc.

Sur le rapport de notre ministre de l'intérieur,

Voulant écarter toute incertitude concernant l'application de l'art. 7 de la loi du 8 mars 1810, maintenue par notre arrêté du 25 décembre 1816 relative aux expropriations pour cause d'utilité publique, et aux indemnités dues de ce chef ;

Considérant que, par suite du changement survenu dans l'organisation administrative, la commission mentionnée en l'art. 12 de notre arrêté du 25 décembre 1816, ne peut plus se réunir dans les hôtels de sous-préfecture, désignés pour ces assemblées aux termes de l'art. 7 de la loi précitée.

Notre Conseil d'Etat entendu,

Avons arrêté et arrêtons :

La commission mentionnée à l'art. 2 de notre arrêté du 25 décembre 1816 se réunira dorénavant dans la commune qui est le siége du tribunal de 1re instance dont ressortit la commune dans laquelle le bien à exproprier est situé.

Elle s'y assemblera dans le local qui sera désigné à cet effet par le gouverneur de la province.

Copies du présent seront adressées à nos ministres de la justice et de l'intérieur, etc.

ARRÊTÉ du 29 novembre 1836 réglant les demandes en concession par voie de péages.

LÉOPOLD, etc.

Vu la loi du 19 juillet 1832 sur les concessions de péages ;

Voulant apporter aux dispositions réglementaires de cette loi les modifications dont l'expérience a fait reconnaître l'utilité ;

Sur le rapport de notre ministre de l'intérieur,

Nous avons arrêté et arrêtons :

ART. 1. Toute proposition d'exécuter, par voie de concession de péages, des travaux d'utilité publique, tels que routes, canaux, ponts, chemins de fer, canalisation de fleuves ou rivières, etc., devra être formée et instruite conformément aux dispositions du présent règlement.

§ I. — *Du projet et de l'instruction préalable à l'enquête.*

2. Le projet sera dressé au département de l'intérieur. Il se composera nécessairement :

1° D'un mémoire descriptif dans lequel on fera connaître le but de l'entreprise, les avantages qui doivent en résulter pour le public, de quelle manière elle se lie aux communications existantes, et quelle sera son influence probable sur ces dernières ;

2° D'une estimation détaillée de la dépense ;

3° Du tarif des droits de péages et de l'exposé des revenus probables ;

4° D'un projet complet de cahier des charges ;

5° D'un plan général des localités, avec indication du tracé que l'on se propose de suivre ;

6° D'un nivellement en long, accompagné de profils en travers, en nombre suffisant pour que le relief du terrain soit connu ;

7° Des plans de détail indiquant les dimensions principales des ouvrages les plus importants.

Toutes ces pièces devront être datées et revêtues de la si-

gnature de l'auteur de la proposition. Elles pourront être imprimées et distribuées aux frais de ce dernier, et par les soins du département de l'intérieur

3. Le projet sera envoyé à l'avis du conseil des ponts et chaussées, lorsqu'il sera réuni ; ou, à défaut de ce conseil, d'une commission d'ingénieurs.

4. L'auteur de la proposition pourra être entendu par le conseil ou la commission, afin de lui donner les renseignements qu'il jugera utiles et de répondre aux observations qui lui seraient adressées.

5. Le conseil ou la commission fera un rapport sur l'ensemble du projet et prendra ses conclusions tant sur la possibilité d'exécution, que sur les questions à poser à la commission d'enquête.

En cas de proposition pour le rejet, le rapport sera communiqué à l'auteur du projet, avec la décision ministérielle.

6. Le ministre de l'intérieur pourra soit directement, soit sur la proposition du conseil ou de la commission, faire vérifier tant par opération sur le terrain que de toute autre manière, et aux frais du demandeur en concession, les données du projet.

7. L'auteur du projet supportera tous les frais auxquels donneront lieu : 1° l'impression des plans et pièces composant le projet ou relatif à son instruction ; 2° les vérifications prévues à l'art. 6 ; 3° l'enquête dont il sera parlé ci-après.

A cet effet, il sera tenu de déposer les sommes qui auront été déterminées par le ministre de l'intérieur, soit en une fois, soit successivement, et au fur et à mesure des besoins. S'il demeurait en défaut de satisfaction à cette obligation, l'instruction demeurerait aussitôt suspendue.

§ II. — *De l'enquête.*

8. Le projet dressé conformément à l'art. 2, sera déposé à l'examen du public, avec les documents complémentaires

fournis par l'auteur de la proposition en exécution de l'art. 4, et le travail de la personne ou des personnes déléguées, aux termes de l'art. 6.

La durée du dépôt sera d'un mois au moins et de trois mois au plus ; un registre sera ouvert pendant ce temps pour recevoir les observations auxquelles le projet pourra donner lieu.

Le dépôt des pièces ainsi que l'ouverture du registre seront annoncés par des avis insérés au *Moniteur* et dans l'un des journaux de la province, et renouvelés chaque mois. Ils seront également annoncés dans le *Mémorial administratif* de la province, et par voie d'affiches dans les communes, que le projet traverse ; ces affiches seront faites deux fois à huit jours d'intervalle.

9. Il sera nommé au chef-lieu, ou dans une autre ville ou commune de la province, une commission d'enquête composée de sept membres au moins, et de onze membres au plus ; elle sera présidée par un membre de la députation du conseil provincial désigné par le ministre ; une moitié des membres sera également nommée par le ministre, l'autre moitié sera au choix de la députation. Les uns et les autres seront pris parmi les principaux propriétaires, négociants, armateurs ou chefs d'établissements industriels.

Les nominations à faire par la députation du conseil provincial précéderont nécessairement celles à faire par le ministre.

Les membres des commissions d'enquête recevront des frais de déplacement et de séjour sur le pied de ceux alloués aux membres des conseils provinciaux.

10. La commission d'enquête se réunira à l'expiration du délai fixé en exécution de l'art. 8 ; elle examinera les observations consignées au registre de l'enquête et entendra l'auteur du projet. Les ingénieurs en chef des ponts et chaussées fourniront à la commission d'enquête tous les renseignements qui seront nécessaires, notamment sur les questions d'art, les évaluations d'ouvrages et leur utilité sous le rapport de l'in-

dustrie et du commerce : A cet effet, ils assisteront aux séances de la commission, mais sans voix délibérative. La commission pourra aussi entendre les ingénieurs des mines, les personnes chargées par le ministre de faire les vérifications prévues à l'art. 6, ainsi que toutes autres personnes qu'elle jugerait utile de consulter ; et après avoir recueilli tous les renseignements dont elle croira avoir besoin, elle donnera ses conclusions motivées, spécialement sur l'utilité publique du projet, la hauteur des droits à percevoir, la durée de leur perception, ainsi que sur les questions qui pourraient avoir été posées par le ministre. Ces diverses opérations devront être terminées dans un nouveau délai d'un mois.

11. Le procès-verbal de l'enquête sera clos et transmis immédiatement à la députation du conseil provincial ; celle-ci, après avoir consulté les chambres de commerce des villes intéressées, l'adressera avec son avis au ministre de l'intérieur : cet envoi aura lieu dans le mois qui suivra la date du procès-verbal.

12. Lorsque deux ou plusieurs provinces seront traversées par la ligne des travaux, ou éminemment intéressées à leur exécution, on observera dans chacune d'elles les formalités de dépôt et de publications prescrites par l'art. 8 ci-dessus ; après quoi les registres d'enquête, et les pièces justifiant de l'accomplissement des formalités prescrites, seront transmis au ministre de l'intérieur qui les adressera collectivement à une commission d'enquête composée dans le cas spécial, de trois, quatre, ou cinq membres nommés par la députation du conseil de chaque province, et d'un nombre égal de membres, et du président, nommé par le ministre de l'intérieur.

13. Dans le cas prévu à l'article précédent, le procès-verbal d'enquête sera transmis au ministre de l'intérieur, qui le communiquera aux députations des différentes provinces ; celles-ci donneront leur avis après avoir entendu les chambres de commerce, ainsi qu'il est dit à l'art. 11.

14. Lorsque deux ou plusieurs projets seront connexes ou en concurrence, ils pourront être réunis dans une même

enquête, ou déférés à l'examen d'une commission précédemment instituée pour l'un ou l'autre des projets.

15. Les conseils provinciaux pourront être entendus, lorsque la décision du gouvernement ne sera pas encore arrêtée à l'époque de leur réunion

16. Le ministre de l'intérieur prend toutes les dispositions relatives à la tenue des enquêtes; il détermine notamment la durée et le lieu du dépôt des pièces à l'inspection du public, le nombre des membres dont la commission sera composée, et le lieu où elle se réunira.

§ III. — *Du cahier des charges.*

17. L'instruction précédemment décrite étant terminée, le conseil ou la commission des ponts et chaussées, après avoir entendu le demandeur en concession dans tous ses moyens ou explications, soumettra à l'approbation de notre ministre de l'intérieur un projet de cahier des charges indiquant les points essentiels du tracé, les dimensions des ouvrages principaux, les conditions à remplir dans le but d'assurer les intérêts généraux et ceux des tiers, la garantie d'exécution, le mode de surveillance de l'administration, le tarif des droits à percevoir et la durée de leur perception, le délai dans lequel les travaux seront commencés et achevés.

§ IV. — *De la soumission et de l'adjudication.*

18. Lorsque le cahier des charges aura été arrêté par le ministre de l'intérieur, le demandeur en concession sera tenu de soumissionner l'entreprise aux clauses et conditions y reprises, et ce dans un délai d'un mois, à dater du jour, où il en aura été communication.

19. A défaut par le demandeur en concession de ce conformer à l'article précédent, sa proposition sera censée non avenue, et deviendra la propriété du gouvernement.

20. L'entreprise dûment soumissionnée sera mise en adjudication publique, sous réserve de notre approbation.

21. L'adjudication se fera au rabais, soit sur la durée de la concession, soit sur la hauteur des péages, fixée au maximum du cahier des charges, suivant que l'une ou l'autre base sera jugée plus utile.

22. Si les rabais offerts n'atteignent pas cinq pour cent du montant des péages, ou le vingtième de la durée de la concession, le demandeur en concession sera déclaré adjudicataire ; il sera évincé si les rabais atteignent ce taux : dans l'un et l'autre cas, l'adjudication ne sera définitive que par notre approbation. Notre arrêté portant approbation de l'adjudication décrétera en même temps l'exécution des travaux.

§ V. — *Des avantages réservés au demandeur en concession.*

23. Le demandeur évincé sera remboursé par l'adjudicataire de tous les frais d'enquête et autres relatifs à l'instruction prévue au présent règlement.

24. Lorsqu'il sera l'auteur du projet, il aura en outre, et de ce chef, droit à une indemnité à charge de l'adjudicataire.

25. Est réputé auteur du projet celui qui en a fourni les éléments principaux conformément au présent arrêté.

26. L'indemnité dont il est fait mention à l'art. 24 sera établie en raison des sommes et du temps consacrés aux travaux préparatoires et du mérite de la conception du projet ; elle sera réglée par notre ministre de l'intérieur, sur l'avis du conseil des ponts et chaussées ou de la commission d'ingénieurs qui aura rédigé le cahier des charges ; une clause spéciale du cahier des charges en déterminera le montant.

27. Si, dans le cas prévu à l'art. 19 le projet reçoit un commencement d'exécution dans les cinq années de la communication du cahier des charges au demandeur en concession, celui-ci pourra également réclamer l'indemnité dont il est fait mention à l'art. 24, soit du concessionnaire, soit du gouvernement, si c'est lui qui exécute.

28. Aucune indemnité ne pourra être réclamée que dans les cas spécialement prévus par le présent arrêté.

§ VI. — *Dispositions générales.*

29. Lorsque le terme de la concession devra excéder quatre-vingt dix ans ou lorsqu'il aura été fait une demande en concession directe sans concurrence, ou lorsqu'il sera question de canaliser les fleuves ou rivières, on se conformera pour l'exécution aux dispositions du présent règlement; après quoi un projet de loi sera présenté aux Chambres, s'il y a lieu, afin d'autoriser le gouvernement à donner suite à la demande.

30. Lorsque les travaux projetés se lieront aux ouvrages militaires du royaume, directement ou indirectement, le ministre de l'intérieur concertera avec le ministre de la guerre les mesures à prendre pour leur exécution.

Il n'est point dérogé aux règlements qui déterminent les attributions du génie militaire.

31. Nos arrêtés des 18 juillet, 26 août 1832 et 22 mars 1834 sont rapportés.

Notre ministre de l'intérieur est chargé, etc.

20 Avril 1837. — ARRÊTÉ réglementaire sur les travaux à exécuter aux frais de l'État.

Léopold, etc.

Prenant en considération que notre arrêté du 29 novembre 1836, qui règle la forme de l'enquête à laquelle doit être soumise toute propositien d'exécuter, par voie de concession de péages, des travaux d'utilité publique, tels que routes, canaux, chemins de fer, etc., a révoqué l'arrêté royal du 18 juillet 1832, applicable à la fois aux travaux exécutés par voie de concession de péages et à ceux qui se font pour compte de l'Etat;

Considérant qu'il importe d'arrêter, d'une manière uni-

forme, les formes de l'enquête qui doit constater l'utilité de cette dernière catégorie de travaux;

Sur la proposition de notre ministre des travaux publics,

Nous avons arrêté et arrêtons :

ART. 1. Tout projet à exécuter aux frais de l'Etat, et ayant pour objet la construction d'une route, d'un canal, d'un chemin de fer, de perfectionner ou de créer la navigation d'un fleuve ou d'une rivière, et, en général, tout projet de travaux donnant lieu à des expropriations pour cause d'utilité publique, et entrepris pour compte de l'Etat, sera instruit conformément aux dispositions suivantes.

2. Le projet sera soumis à l'avis du conseil des ponts et chaussées lorsqu'il sera réuni, ou, au défaut de ce conseil, à celui d'une commission spéciale d'ingénieurs.

3. Le conseil ou la commission, après avoir entendu, s'il le juge nécessaire, l'ingénieur auteur du projet, fera un rapport sur l'ensemble du projet, émettra son avis sur l'évaluation des frais, et prendra des conclusions, tant sur la possibilité d'exécution que sur les questions à poser à la commission d'enquête.

4. Le projet sera déposé à l'examen du public pendant un mois au moins, et trois mois au plus, et un registre sera ouvert pendant ce temps, pour recevoir les observations auxquelles le projet pourra donner lieu.

Le dépôt des pièces, ainsi que l'ouverture du registre sera annoncée par un avis inséré au *Moniteur* et dans l'un des journaux de la province; cet avis sera également inséré au *Mémorial administratif* de la province, et publié par voie d'affiches, dans les communes que la ligne des ouvrages doit traverser.

5. Il sera formé au chef-lieu, ou dans une autre ville ou commune de la province, une commission d'enquête, composée de sept membres au moins de onze au plus; elle sera présidée par un membre de la députation permanente du conseil provincial, désigné par le ministre des travaux publics. La moitié des membres de la commission sera égale-

ment nommée par le ministre ; l'autre moitié sera au choix de la députation permanente, les uns et les autres seront pris parmi les principaux propriétaires, négociants, armateurs ou chefs d'établissements industriels.

Les nominations à faire par la députation permanente précéderont nécessairement celles à faire par le ministre.

Les membres des commissions d'enquête auront droit à des frais de déplacement et de séjour ; ces frais seront réglés d'après le tarif applicable aux membres des conseils provinciaux.

6. La commission d'enquête se réunira à l'expiration du délai fixé en exécution de l'article 4 ; elle examinera les déclarations consignées au registre de l'enquête, et entendra l'auteur du projet.

Les ingénieurs des ponts et chaussées fourniront à la commission d'enquête tous les renseignements qui lui seront nécessaires, notamment sur l'utilité commerciale et industrielle du projet : à cet effet, ils assisteront aux séances de la commission, mais sans avoir voix délibérative.

La commission pourra aussi entendre les ingénieurs des mines et toutes autres personnes qu'elle jugerait convenable de consulter ; après avoir recueilli tous les renseignements dont elle croira avoir besoin, elle donnera ses conclusions motivées, tant sur l'utilité publique que sur les questions spéciales qui auront été posées par le ministre.

Ces diverses opérations devront être terminées dans un nouveau délai d'un mois.

7. Le procès-verbal de l'enquête sera clos et transmis immédiatement à la députation du conseil provincial ; celle-ci, après avoir consulté les chambres de commerce des villes intéressées, l'adressera avec son avis au ministre des travaux publics : cet envoi aura lieu dans le mois qui suivra la réception du procès-verbal.

8. Lorsque deux ou plusieurs provinces seront traversées par la ligne des travaux, ou éminemment intéressées à leur exécution, l'on observera, dans chacune d'elles, les formalités

de dépôt et de publication prescrites par l'art. 4; les registres d'enquête et les pièces justificatives de l'accomplissement des formalités prescrites seront ensuite transmis au ministre des travaux publics. Une seule commission d'enquête sera instituée; toutes les pièces lui seront soumises par le ministre.

Cette commission sera composée de trois, quatre ou cinq membres, nommés par la députation permanente du conseil de chaque province, et d'un nombre égal de membres et du président, nommés par le ministre.

9. Dans le cas prévu à l'article précédent, le procès-verbal d'enquête sera transmis au ministre, qui le communiquera aux députations des différentes provinces; celles-ci donneront leur avis après avoir entendu les chambres de commerce, ainsi qu'il est dit à l'art. 7.

10. Il est réservé au ministre des travaux publics de prendre toutes les dispositions relatives à la tenue des enquêtes; il détermine la durée et le lieu du dépôt des pièces soumises à l'inspection du public, fixe le nombre des membres dont la commission sera composée et indique le lieu où elle se réunira.

11. L'instruction étant terminée, le conseil ou la commission des ponts et chaussées, après avoir examiné les pièces et entendu, au besoin, l'ingénieur, auteur du projet, transmettra au ministre des travaux publics le programme et le cahier des charges nécessaires pour décréter la construction de la communication projetée et pour procéder à l'exécution des travaux.

12. Lorsque les travaux se lieront directement ou indirectement aux ouvrages militaires du royaume, le ministre des travaux publics se concertera avec le ministre de la guerre.

Il n'est point dérogé aux règlements qui déterminent les attributions du génie militaire.

13. Les dispositions du présent arrêté ne sont point applicables aux expropriations qui ont pour but de rectifier ou d'améliorer les routes, canaux ou chemins de fer, conformé-

ment aux alignements et dimensions arrêtées ou à arrêter par la suite.

14. Il n'est pas dérogé, par le présent arrêté, à la marche adoptée par l'exécution de la loi du 1er mai 1834; toutefois, il est réservé à notre ministre des travaux publics de décider que, dans des cas spéciaux, cet arrêté sera appliqué aux travaux du chemin de fer autorisé par cette loi, en modifiant, s'il est nécessaire, la composition des commissions.

Notre ministre des travaux publics est chargé, etc.

3. ARRÊTÉ royal du 28 mai 1846, réglant les demandes en concession de chemins de fer et de canaux qui ne peuvent être accordés qu'en vertu d'une loi.

LÉOPOLD, etc.

Vu la loi du 19 juillet 1832 sur les concessions de péages;

Vu Notre arrêté du 29 novembre 1836, portant règlement pour l'exécution de cette loi;

Vu l'article 1 de la loi du 16 mai 1845 [1], article ainsi conçu :

« La loi du 19 juillet 1832 sur les concessions de péages, est prorogée au 1er avril 1847;

»Néanmoins, aucun canal de plus de 10 kilomètres, aucune ligne de chemins de fer, destinés au transport des voyageurs et des marchandises, de même étendue, ne pourront être concédés qu'en vertu d'une loi. »

Considérant que les demandes en concession de canaux et de chemins de fer, à l'égard desquelles il est réservé à la législature de statuer, rentrent néanmoins dans les attributions du gouvernement, tant sous le rapport de l'instruction qu'en ce qui concerne l'exercice du droit d'iniative;

Considérant que le principe nouveau, consacré par la loi du 16 mai 1845 rend indispensables quelques dispositions réglementaires, destinées à former le complément de notre arrêté du 29 novembre 1836, organique de la loi du 18 juillet 1832.

1 Cette loi est remplacée aujourd'hui par celle du 10 mai 1862.

Sur la proposition de Notre ministre des travaux publics, Nous avons arrêté et arrêtons :

Art. 1. Lorsqu'une demande en concession de l'une des deux catégories prévues au § 2 de l'art. 1 de la loi du 16 mai 1845 sera considérée par le gouvernement comme susceptible d'être accueillie, il sera procédé à l'accomplissement des formalités d'enquête, qui font l'objet des articles 8 et suivants de notre arrêté du 29 novembre 1836.

2. Dans le cas contraire, notre ministre des travaux publics, sur le vu de l'avis à émettre par le conseil des ponts et chaussées, aux termes de l'art. 5 du même arrêté, donnera connaissance au demandeur en concession des motifs qui portent le gouvernement à ne pas accorder ou à ajourner son initiative, et fera surseoir à l'instruction ultérieure de cette affaire.

Notre ministre des travaux publics est chargé, etc.

Modèle d'acte de cessation amiable. [1]

Par-devant nous agissant en vertu de l'art. 56 de la loi du 3 mai 1841. (En Belgique, art. 12 de la loi du 8 mars 1810).

Est comparu le sieur N... lequel est propriétaire d'un immeuble de la contenance de ares centiares, à usage de , situé sur la commune de , section , tenant du nord à , du midi à , du levant à , et du couchant à , lequel immeuble désigné sur la matrice cadastrale, sous le n° , et comme appartenant à , est reconnu nécessaire à l'exécution de la route de à , dont les travaux ont été déclarés d'utilité publique par arrêté royal ou loi.

Le dit immeuble est mentionné sous le n° du plan parcellaire de la dite commune de , dressé par-

1 De Lalleau et Jousselin, T. II p. 602.

M. , ingénieur des ponts et chaussées, en date du , approuvé par arrêté du
Ayant pris connaissance de l'indemnité à lui offerte par l'administration des ponts et chaussées par la cession de ce terrain, le dit sieur N... a déclaré vendre et céder au Gouvernement, pour en jouir en toute propriété, le dit terrain ci-dessus désigné, tel qu'il se trouve en ce moment, et sans en rien retenir ni réserver;

A la charge par le Gouvernement de payer, pour prix et valeur dudit terrain, et pour indemnité de toute espèce de dommages que le dit sieur N... a pu ou pourrait éprouver par suite de ladite cession, la somme de , montant de l'indemnité à lui allouée par décision de M. le ministre de , en date du

L'administration est autorisée à prendre possession de l'immeuble vendu le prochain, à la charge par elle d'acquitter à cette époque au plus tard, et préalablement à la prise de possession, entre les mains dudit sieur N... , ladite somme de montant de l'indemnité ci-dessus stipulée ;

Si, à cette époque, il existait des inscriptions hypothécaires ou privilégiées sur ledit immeuble vendu ou d'autres obstacles au paiement, l'administration déposerait le montant de l'indemnité à la caisse des consignations; mais, si, à cette même époque du prochain, la consignation n'a pas lieu, la somme ci-dessus stipulée portera, de plein droit, et sans qu'il soit besoin de sommation ou autre mise en demeure, intérêt à 5 pour cent jusqu'au jour de la délivrance du mandat de paiement, à moins toutefois que le retard dans la consignation n'ait lieu sur la demande dudit sieur ou de ses ayants-droit, auquel cas il ne sera pas dû d'intérêts pendant le temps qui s'écoulera entre l'époque ci-dessus indiqué et celle où s'effectuera le paiement ou la consignation.

Le dit sieur N... a, en outre, déclaré que personne ne peut réclamer d'indemnité à l'occasion dudit immeuble par lui vendu, soit à titre de locataire ou fermier, soit à titre d'usufruitier, ou comme ayant sur cet immeuble des droits

d'habitation, d'usage ou de servitude, s'engageant à garantir et indemniser le Gouvernement, s'il devenait nécessaire, de toutes réclamations qui pourraient être formées contre lui, sous quelque prétexte que ce soit.

Etablissement de la propriété.

Le dit sieur N... a justifié qu'il était propriétaire de l'immeuble ci-dessus désigné par la représentation de diverses pièces qui constatent les faits suivants... :

Le comparant a déclaré faire élection de domicile pour tout ce qui est relatif à la présente convention en la demeure du sieur X... , demeurant à rue

Le dit sieur N... , vendeur, déclare formellement dispenser le conservateur des hypothèques, de prendre inscription d'office contre l'Etat, à l'occasion de la vente stipulée par le présent acte.

Et nous, préfet du département de , avons, au nom du Gouvernement, accepté les conditions portées au présent acte, et promettons de les faire exécuter en tous points, après, toutefois, qu'elle auront été approuvées par M. le ministre de . En cas de refus d'approbation, le présent acte sera considéré comme non avenu.

Fait et passé à , le , et après lecture, ledit sieur N... a signé avec nous ces présentes, qui seront déposées aux archives de la préfecture de ce département:

(*Signatures.*)

Visé pour timbre et enregistré gratis à le 18 .

Transcrit littéralement au bureau des hypothéques de le 18 volume numéro .

Le présent acte d'acquisition a été approuvé par décision de M. le ministre des travaux publics, en date du

---

TABLE DES MATIÈRES

DU 2d VOLUME.

PAGES

TITRE II. *Suite.* — SECTION III. — Des voies de recours contre les jugements. — nos 287 à 313. 5

SECTION IV. — De la rétrocession. — nos 314 à 332. 32

TITRE V. — Des moyens de parvenir à la fixation de l'indemnité. — nos 333 à 353. 57

TITRE VI. — De l'indemnité, de la consignation et de l'ordre à ouvrir pour la distribution. — no 354. 85

SECTION I. — Principes généraux. ib.

§ 1. — L'indemnité doit être pécuniaire. — nos 355 à 360. ib.

§ 2. — L'indemnité doit être fixée judiciairement. — nos 361 à 367. 94

§ 3. — L'indemnité comprend tout le dommage matériel résultant de l'expropriation. — nos 368 à 386. 101

§ 4. — Le payement de l'indemnité doit être préalable. — no 387. 133

SECTION II. — De l'indemnité due spécialement au propriétaire exproprié. 134

§ 1. — De la valeur vénale. — no 389 à 436. ib.

§ 2. — Des dommages qui résultent directement de l'expropriation. — nos 437 à 441. 192

I. — Des dommages réels. — nos 442 à 470. 198

II. — Des dommages personnels. — nos 471 à 498. 257

SECTION III. — Des indemnités dues à ceux qui ont à charge de l'immeuble des droits personnels ou réels. 300

§ 1. — De l'indemnité due aux ayants-droit à titre personnel. — nos 499 à 529. id.
§ 2. — De l'indemnité due aux intéressés à titre réel. — nos 531 à 535. 349
SECTION IV. — Du mode de payement de l'indemnité et de la distribution. 351
§ 1. — Du mode de payement. — nos 536 à 542. 351
§ 2. — De la distribution de la somme consignée.—nos 543 à 559. 358
Appendice. 369

TABLE CHRONOLOGIQUE

DES

ARRÊTS ET DÉCISIONS JUDICIAIRES

CONTENUS DANS LES DEUX VOLUMES

Numéros.

1822

13 Février. Bruxelles. 371

1824

4 Mars. Paris 129

1825

24 Mars. Cass. Fr. 18

1826

22 Mars. Bruxelles 172

1829

22 Janvier. Cass. Fr. 333

1830

2 Janvier. Liége 6, 516

1831

15 Juin. Bruxelles. 390
7 Janvier. Cass. Fr. 245

1834

13 Janvier. Liége. 498

1835

25 Janvier. Bruxelles. 390
9 Juin. Liége 12
23 Décembre. Bruxelles. 128, 153

1836

31 Mai. Cass. B. 12
11 Juillet. Cass. Fr. 497

1837

18 Juillet. Cass. Fr. 37

1838

10 Janvier. Cass. B. . 40, 304, 375
2 Juillet. Cass. B. 17
11 — Cass. Fr. 113
8 Août Bruxelles. 128
29 Novembre. Cass. B. . . 41, 165

1839

24 Février. Bruxelles 123
9 Juillet. Cass. Fr. 137
7 Août. Cass. Fr. 37

Numéros.

28 Août. Cass. Fr. 381
13 — Cass. Fr. 113
29 — Bruxelles. 379

1840

31 Janvier. Bruxelles . . . 490, 379
2 Février. Gand. 408
8 — Gand. 240
28 Juillet. Liége 179
7 Novembre. Bruxelles 304
2 Décembre. Bruxelles . . 50, 63
19 — Cass. B. 444

1841

3 Mai. Cass. Fr. 37
19 — Liége. 443
26 — Bruxelles . 123, 190, 212, 237
10 Août. Cass. Fr. 125
29 Décembre. Liége. 371, 474, 484

1842

6 Avril. Bruxelles 410
9 — Paris 513
11 Mai. Rouen. 27
21 Juin. Cass. Fr. 153, 160
25 — Bruxelles 353
23 Juillet. Bruxelles 417
11 Août. Cass. Belg. 371, 473, 474
10 Décembre. Cass. Fr. 123

1843

1 Mars. Liége 444
12 Décembre. Cass. B. 240

1844

12 Janvier. Cass. B. 375
21 — Liége 328
24 — Bruxelles. 304
8 Juin. Cass. B. 417
6 Juillet. Cass. Fr. 17

Numéros.

10 Juillet. Bruxelles. 216
17 — Cass. Fr. 229
19 — Bruxelles 267

1845

7 Janvier. Cass. Fr. 125
22 — id. 125
5 Février. Cass. Fr. . . . 197, 255
20 Mars. Bruxelles. 91
26 — id. 473
30 Avril. Cass. Fr. 149
25 Juin. Cass. B. 462
27 — Cass. Fr. 35
27 Octobre. Cass B. 216
21 Novembre. Cass. B. 12
11 Décembre. Bruxelles. . 197, 231
234, 255, 411
19 Décembre. Trib. Bruxelles. 172

1846

16 Février. Cass. Fr. 195
5 Mars. Liége. 447, 448
14 — id. 41, 165
4 Avril. Bruxelles. 474
13 — id. 371, 475
id. — Trib. id. 231
22 Mai. Bordeaux. 189
8 Juin. Liége 484
6 Juillet. Bruxelles. 14
14 — Cass. Fr. 19
16 — Bruxelles. 187, 240, 267
25 — Liége 234
4 Août. Liége 484

1847

2 Février. Cass. Fr. 509
12 — Rouen. 513
27 — Cass. Fr. . . 114, 191
1 Mai. Bruxelles. . 480, 491, 495
7 Juillet. Bruxelles. . . 474, 513
14 — Cass. Fr. . . . 271, 284
30 Août. Cons. d'Etat 110

1848

11 Janvier. Cass. Fr. 194
2 Février. Bruxelles. 240
6 Mars. Cass. Fr. 251
1 Avril. Trib. Bruxelles. 233, 502,
507.
24 Mai. Cass. Fr. 252
7 Juillet. Cass. B. 35
24 Novembre. Gand. 237
27 — Bruxelles. . . . 335

1849

31 Janvier. Cass. Fr. 251
9 Juin. ou 19 Liége 281

1850

29 Janvier. Cass. Fr 217

Numéros.

2 Mars. Bruxelles. 178, 463, 466
26 Août. Cass. B. 281
25 Décembre. Trib. des Conflits Fr. 22
10 Décembre Cass. Fr. 552

1851

11 Janvier. Bruxelles. 473, 474, 475
6 Février. Cass. B. 19
27 Mars. Liége. 404
4 Avril. Trib. Bruxelles . . . 172
13 Juin. Liége 113
2 Juillet. Trib. des Conflits. 23
2 Août. Bruxelles. . 417, 420, 424
16 Octobre. Cass. Fr. 368, 440, 484
30 Décembre. Liége. 240

1852

8 Janvier. Cass. B. 351
24 — Bruxelles 463
23 Mars Cass. Fr. 106, 109
28 — Cass. Fr. 24
2 Avril. Paris. 513
23 Juin. Cass. Fr. 256, 264
24 — Bruxelles 240
6 Novembre. Bruxelles. . . . 211

1853

17 Janvier. Paris. 268
5 Février. Cass. B. 265
9 — Bruxelles 414
12 Mai. Cons. d'Etat Fr. 367
22 Juin. Bruxelles. 473, 474
23 Juin. Gand 442
29 — Bruxelles 240
13 Juillet. Bruxelles . . . 395, 541
20 — Liége. 386, 541
21 — Liége 397
11 Août. Liége 186
24 Novembre. Liége . . . 473, 509
1 Décembre. Liége. . . . 410, 541

1854

26 Mars. Paris. 509
27 Avril. Liége. 484
6 Mai. Paris 286, 449
15 Juillet. Bruxelles 444
2 Août. Bruxelles 437
29 — Cass. Fr. 365
28 Novembre. Liége 193

1855

3 Janvier. Cass. Fr. 375
31 — Trib. Liége . . 249, 251
8 Février. Liége 109, 125
14 — Cass. Fr. 217
8 Mars. Trib. Bruxelles . . . 44
10 — Trib. Termonde. . . 117
16 — Lyon. 509

Numéros.

20 Mai. Cass. Fr. 191
4 Juin. Cass. Fr. 189
28 — Cass. B. 240
21 Juillet. Liége. 484
26 — Liége. . . 222, 340, 343
7 Août. Lyon 129, 509
13 — Bruxelles. . . . 240, 458
14 — Cass. Fr. . 356, 359, 440
12 Novembre. Liége. 240
22 — Liége. . . 345, 389
22 — Toulouse. . . . 444
30 — Cass. B. 154
30 — Gand 463

1856

15 Février. Gand 294
25 — Cass. Fr. 148
30 Mars. Bruxelles 395
31 — Cass. Fr. 251
4 Avril. Cons. d'Etat Fr. . . 330
27 — Liége. 371. 474
29 — Cass. Fr. 373
25 Juin. Gand. 463
6 Novembre. Cass. B. . 25, 44, 88
28 — Liége. 484
31 Décembre. Liége . . . 111, 240
Sans date Trib. Liége . . . 144

1857

17 Janvier. Bruxelles . . 334, 333
2 Mars. Cass. Fr. 140
11 Avril. Trib. Bruxelles . . 480
15 — Cons. d'Etat. Fr. . . 433
29 — Bruxelles. . . . 502, 507
6 Juillet. Cass. Fr. 196
14 — Cass. Fr. 123
25 Juillet. Bruxelles 465
7 Novembre. Trib. Liége . . 186
7 Décembre. Bruxelles. . . . 335

1858

3 Février. Cass. Fr. 366
9 — Cass. Fr. 196
13 — Paris. 281
30 Mars. Bruxelles 294
31 — Bruxelles 495
15 Mai. Cons. d'Etat Fr. . . . 88
1 Juillet. Trib. Liége 199
2 Août. Bruxelles 294
9 — Cass. Fr. 363
10 — Dijon 15
13 Novembre. Orléans 265
4 Décemb. Bruxelles. 262, 484, 495
21 — Cass. Fr. 416
30 -- Colmar. 72, 77

1859

18 Mars. Trib. Termonde. . . 205

Numéros.

6 Avril. Cass. Fr. . . . 218, 256
19 — Cons. d'Etat Fr. . . 428
20 — Cass. Fr. 230
21 — Gand 229
11 Mai. Cass. Fr. 386
13 Juin. Liége. 404, 410
15 Juillet. Bruxelles 384
11 Août. Liége 19
1 Décembre. Trib. Tournay. 444
6 — Bruxelles. 373, 460
21 — Bruxelles. . . . 399
24 — Trib. Liége. . . 446
24 — Paris. . , . . . 513

1860

26 Janvier. Gand 455
27 Février. Cass. Fr. 363
10 Mars. Cass. B. 45, 179, 191, 216
2 Mai. Cass. Fr. 237
14 Juin. Bruxelles. . . . 493, 495
14 — Liége 540
20 — Cass. Fr. 194, 196
16 Août. Cons. d'Etat. 329
27 Décembre. Cons. d'Etat Fr. 28

1861

26 Janvier. Liége 440
6 Mars. Trib. Liége 229
13 — Cass. Fr.. 513
17 Avril. Cass. Fr. 509
7 Mai. Paris 513
28 Mai. Cass. Fr. 139
20 Juillet. Gand . . 384, 483, 539
6 Août. Bruxelles. . . . 465, 492
9 Décembre. Cass Fr. . . . 328

1862

9 Janvier. Liége 432
25 — Gand. 243
25 — Bruxelles 240
5 Février. Cass. Fr. 196
5 Mars. Cass. Fr. 347
10 Avril. Trib. Anvers 509
16 — Cass. Fr. 274, 356
18 Juin. Bruxelles 487
23 · Cass. Fr. 356, 440
27 — Liége 459
8 Juillet. Cass. Fr. 372
18 — Bruxelles 487
29 — Cass. Fr. 339
11 Août. Liége. 229
14 — Paris 271, 283
20 Octobre. Bruxelles. 487
22 Décembre. Alger 258
26 — Gand 329

1863

9 Février. Cass. Fr. 123

Numéros.

24 Février. Cass. Fr. . . 256, 257
5 Mars. Bruxelles. . . . 232, 334
25 — Liége 274
23 Avril. Cass. B. 128
22 Mai. Cass. B. 251
1 Juillet. Liége. 243
4 Août. Bruxelles 357
18 — Cass. Fr. 248
14 Décembre. Bruxelles . . . 490

1864

4 Février. Brux. . . 420, 421, 424
7 Mars. Liége 456
9 — Cass. Fr. 230
21 Avril. Agen 18
12 Mai. Bruxelles. . . . 473, 474
18 — Gand. 238
4 Juin. Bruxelles . 356, 486, 487
14 — Cass. Fr. 252
4 Julllet. Cass. Fr. . . . 194, 274
6 — Bruxelles. 463, 465, 492
13 — Liége 243, 306
20 — Gand. 474
6 Août. Trib. de Brux. . 473, 509
10 Décembre. Brux. 129, 216, 394

1865

4 Janvier. Trib. Liége. . . . 249
12 — Cass. B. 245
23 — Trib. Brux. . . . 256
25 — Liége. 539
7 Février. Cass. Fr. 356
21 — Bruxelles. 497
21 Mars. Bruxelles 238
3 Avril. Cass. Fr. 356
1 Mai. Bruxelles. 156
22 — Cass. Fr. 505
30 — Cass. Fr. 72, 415
21 Juin. Cass. Fr.. 256
21 — Bruxelles 395
17 Juillet. Bruxelles. 110
21 — Bruxelles 110
25 — Bruxelles. 395
27 — Bruxelles 463
29 — Liége 258
2 Août. Cass. Fr. 274
2 — Trib. de Bruxelles. . 518
9 — Liége . . . 270, 367, 373
10 — Bruxelles 509

1866

17 Janvier. Liége 85
5 Février. Bruxelles . . 486, 495
9 Mars. Bruxelles. . . . 468, 478
25 Avril. Liége 297, 301, 309, 398, 420, 422, 484
30 Avril. Liege . . . 420, 424, 463

Numéros.

11 Mai. Cass. B. . . 123, 165, 157
6 Juin. Cass. Fr. 148
1 Juillet. Jugement Bruges . 472
10 — Cass. Fr. 148
10 — Gand 474
21 — Gand 157
24 — Brux., 240, 389, 391, 440
1 Août. Cass. Fr.. 75
9 — Bruxelles. 239
14 — Bruxelles. 301
16 — Trib. Anvers 81
29 Octobre. Cass. B. 17
21 Novembre. Cass. Fr. 217
27 Décembre. Cass. B. 129

1867

10 Janvier. Cass. B. 85
23 Février Gand. 179
3 Avril. Bruxelles 468
16 — Cass. Fr. 257
27 — Liége 297
10 Mai. Bruxelles 468, 484
29 — Cass. Fr. 329
31 — Cass. B. 243
7 Juin. Bruxelles 468
10 — Liége. 297
22 — Bruxelles. 484, 495
16 Juillet. Liége 289
5 Août. Bruxelles. 45, 129, 111, 473
7 — Cass. Fr. 203
13 — Trib. Anvers 410

1868

2 Janvier. Bruxelles 373
6 — Bruxelles 200
21 — Bruxelles 458
29 — Gand 478
30 — Cass. B. 182
3 Février. Cass. Fr. 365
7 — Cass. B. 365
13 — Bruxelles. 239
21 — Bruxelles. 467, 484, 459
1 Avril. Trib. Bruxelles. . . . 318
3 — Termonde. 328
4 Mai. Cass. Fr. 370
28 — Bruxelles. 338
27 Juillet. Bruxelles. 384, 440, 483, 484, 495
30 Juillet. Bruxelles 474
6 Août. Bruxelles 484
19 Décembre. Trib. Brux. . . 474
26 — Trib. Brux. . . 473

1869

21 Janvier. Bruxelles 513
1 Février. Trib. Liége 328

—

TABLE ALPHABÉTIQUE

DES

MATIÈRES.

A.

Acquisition amiable. — V. Cession amiable.

Acte déclaratif d'utilité publique. — Ses formes, 102 et suiv.; 126 et suiv,. Doit être limité à ses termes, 88, 191. Ses effets, 112 et s. Il ne consomme pas l'expropriation, 45, 129. Son interprétation, 116. Formalités qui le précèdent, 130 et s.; Formalités qui en préparent l'application, 136. Elles sont prescrites à peine de nullité, 137; mais ne sont pas d'ordre public, 138. L'acte peut contenir à la fois l'indication des travaux et les parcelles à exproprier, 139. Il doit être déposé au greffe pendant l'instance en expropriation, 203.

Action possessoire. — Peut être intentée contre celui qui se met en possession avant l'ordonnance d'envoi, ou qui occupe le terrain sans autorisation; ses effets 16 et s.

Actions réelles. — V. Droits réels.

Alignement. — Ses rapports avec l'expropriation, 38 et s.

Antichrèse. — Indemnité due pour perte de ce droit par suite d'expropriation, 507.

Appel. — L'appel des jugements d'expropriation n'a pas d'effet suspensif, 293. L'exécution de ces jugements ne constitue pas une fin de non recevoir contre l'appel, 294. Délais d'appel, 295 à 298. Acte d'appel, 299, 300. Effets de l'appel, 308 et s.

Arbres. — Estimation de l'indemnité due pour les arbres, 398, 399. Frais de remploi, 488.

Arrêté du Gouverneur. — Désigne les parcelles à exproprier, 140. Peut-il modifier le plan primitif; est-il indépendant de l'avis de la commission d'enquête? 163 et s. — Recours contre cet arrêté, 164. Doit être déposé au greffe pendant l'instance en expropriation, 203.

Arrêté royal. — V. Acte déclaratif d'utilité publique.

Assainissement. — Expropriation pour cause d'assainissement, 39 et s. Lois des 1er juillet 1858 et 15 novembre 1867, 96 et suiv. 331 et 332.

Avertissement. — Les intéressés doivent être avertis du dépôt du plan à la commune, 149. Formes, 152.

B.

Bail. — Les actes de bail servent à la détermination de l'indemnité, 334. V. Locataire. Bail à rente, indemnité en cas d'expropriation, 529.

Bâtiments et constructions.—Morcellement des —; art. 51 de la loi du 16 septembre 1807, 271, 272, 443 et s. Droit de requérir l'acquisition intégrale; ses formes, 445 et s.; à qui il appartient, 449 et s. Indemnité due pour emprises des immeubles bâtis, 401. Résiliation du contrat d'entreprise d'une construction par suite de l'expropriation, 476.

Bois. — Evaluation de l'indemnité pour emprise de bois, 399.

C.

Cadastre. — Valeur des indications cadastrales pour l'établissement de la propriété, 196 et s. Conformité avec le plan terrier pour l'expropriation, 145.

Carrières. — Règlement de l'indemnité pour les carrières, 417 et s. Distinction entre les carrières en exploitation et celles qui ne le sont pas, 418. Mode d'estimation, 419 et s.

Cassation. — Ce mode de recours est applicable en matière d'expropriation, 311.

Certificat. — Du bourgmestre pour attester les affiches et publications dans les communes, 151. Du greffier pour attester l'affiche du jugement d'expropriation dans l'auditoire, 544.

Cessions amiables. — Elles sont faites soit par acte administratif, 167, soit par acte notarié, 168. Formalités de la cession des biens des mineurs et autres incapables, 171 et s. Effet de la cession lorsque les biens sont grevés de droits réels ou personnels.

Chemins. — La suppression ou le détournement d'un chemin par suite de l'établissement de travaux publics donnent ouverture à l'indemnité, 88, mais il n'y a pas lieu à l'accomplissement des formalités d'expropriation, 84 et s.

Chômage. — Indemnité pour chômage d'industrie, 478, v. Délogement. Inexécution d'une commande par suite de chômage résultant de l'expropriation, 477. Locataire, 524. Usufruitier, 504.

Clientèle. — Indemnité pour perte de clientèle due au propriétaire exproprié, 474, id. au locataire, 524.

Clôtures. — Leur évaluation pour l'indemnité, 404 et 405. Suppression de clôture, 455 et s. Responsabilité du chef de défaut de clôture le long des voies ferrées, 457 et s. Frais de remploi portent-ils sur l'indemnité de clôture? 490.

Commission d'enquête. — V. Enquête.

Communes. — Les biens du domaine public des communes ne sont pas sujets à expropriation, 84 et s. L'intérêt communal suffit pour légitimer l'expropriation, 90. Les habitants d'une commune ne peuvent, *ut singuli*, réclamer une indemnité d'expropriation, 498.

Compétence. — Tribunal compétent pour connaître de l'action en expropriation, 187. Limites de sa compétence, 237, 301. Comment elle se règle à l'égard des appelés en cause ou intervenants, 238 et s. Tribunal compétent pour l'action en rétrocession, 314 Id. pour les contestations sur la distribution de l'indemnité, 558.

Compensation. — Quand et comment elle s'opère entre la plus-value et l'indemnité d'expropriation, 381 et s.

Concession de mines. — Elle ne constitue pas une expropriation, 57 v. mines.

Concessionnaire. — Le concessionnaire de travaux publics a le droit d'exproprier, 191. Ses droits sur l'immeuble après le jugement d'expropriation, 265 et s.

Conservateur des hypothèques. — Les droits de transcription du jugement d'expropriation lui sont dûs, 248 et s. Il est responsable comme receveur des consignations de la distribution régulière de l'indemnité, 548. v. Priviléges et hypothèques.

Consignation.—Elle doit précéder la prise de possession, 225. Frais de retrait, 496. C'est le seul mode légal de libération pour l'expropriant, 536. Elle doit comprendre la totalité de l'indemnité, 538 ; non les dépens, 539. Les intérêts ne sont jamais dus sur la somme consignée, 541. Elle n'implique pas acquiescement au jugement d'indemnité, 542.

Constructions. — V. Bâtiments.

Contenance. — C'est le jugement d'expropriation, seul, qui détermine la contenance de la parcelle expropriée, 256.

Créancier. — V. Droits réels. Priviléges et hypothèques. Droits des créanciers chirographaires sur l'indemnité 550, 558.

D.

Déclaration d'utilité publique. — V. Acte déclaratif d'utilité publique.

Délais. — V. Enquête. Les délais d'assignation ne peuvent être prorogés en faveur des étrangers, 207.

Delogement. — Indemnité de ce chef ; ce qu'elle comprend, 471 et s.

Dépens. — Qui doit payer les dépens d'expropriation, 240 à 242, 353. Taxe, 243 et s. Dépens d'appel 306, 307. Instance en rétrocession, 328.

Dépréciation. — Ce qu'elle comprend, 422 et s. V. Compensation.

Dessèchement du marais. — Dispositions qui le concernent, 64 et s.

Domicile. — Election de domicile requise par l'art. 13 de la loi de 1833, 188 et s.

Domaine public. — L'immeuble exproprié tombe dans le domaine public après l'exécution des travaux, 265. Les immeubles du domaine public ne sont pas sujets à expropriation, 84 et s.

Dommages. — Ne constituent pas une expropriation même quand ils sont permanents, 20 et s. Indemnité pour les dommages résultant directement de l'expropriation, 437 et s. Dommage éventuel, 373 et s., 441. Dommages causés par les travaux, 439, 470.

Dotaux (Biens). — V. Femme mariée.

Droits réels. — Effet de la cession amiable de l'immeuble qui en est grevé, 177 et s. Ces droits sont reportés sur l'indemnité, 273. Réglement de l'indemnité due pour leur extinction par suite de l'expropriation, 331 et s. Les ayants-droit ne doivent pas être appelés à la cause, 231, exception, 81 ; ils peuvent intervenir dans l'instance en indemnité, 232.

E.

Emphytéote. — Doit-il être mis en cause par le propriétaire, 233? Il ne peut réclamer l'application à l'immeuble de l'art. 31 de la loi du 16 septembre 1807, 448. Indemnité qui lui est due en cas d'expropriation, 506.

Enquête. — De l'enquête qui suit l'acte déclaratif d'utilité publique et qui a pour but l'examen du projet de travaux, 141. Commission d'enquête ; sa composition, 152 et s. Sa compétence, 157. Durée des opérations, 160. De l'enquête, comme moyen d'évaluation de l'indemnité, 331 et s.

Enrégistrement. — Exemption des droits d'enregistrement. Limites de cette exemption, 247 et s. Les droits de transcription n'y sont pas assimilés, 248.

Envoi en possession. — V. Ordonnance.

Etat. — Les immeubles du Domaine public de l'Etat ne sont pas sujets à l'expropriation, 84. Il en est différemment des immeubles de son domaine privé, 497.

Etranger.— Ses immeubles sont soumis aux lois sur l'expropriation, 85.

Expertise. — Nomination des experts, 220; leur mission, 344; 345. — Formes de l'expertise devant le tribunal, 338 et s. et 350, formes en appel, 304, 305.

Expropriation.—Sens du mot, 1. Principes généraux, 1 à 5. Ne peut avoir lieu que pour cause d'utilité publique, 91. Doit être judiciairement prononcée, 6, 391 et s. L'expropriation ne peut s'opérer tacitement, 43 et s. Elle s'applique à tous les biens meubles et immeubles, 68 et s. Mais n'est réglée par la loi que pour les immeubles, 69 et s. Elle com-

prend la surface et le sous-sol, 73 ; sauf restriction dans l'acte déclaratif d'utilité publique, 74 et s. Quid si le sous-sol est bâti? 76. Qui peut exproprier? 190 et s. Contre qui l'expropriation doit être poursuivie, 194. Elle ne s'applique pas aux immeubles du domaine public, 84.

F.

Femme mariée. — Elle doit être autorisée par son mari pour défendre à l'action en expropriation, quel que soit le régime sous lequel elle est mariée, 194. Cession amiable de ses biens pour utilité publique, 176.

Fermier. — V. Locataire. Indemnité spéciale en cas de bail rural, 527.

Formalités. — C'est la déclaration d'accomplissement des formalités par le tribunal qui consomme l'expropriation, 216 et s. Quelles sont ces formalités ; sont-elles d'ordre public? 214 et s.

Force majeure. — N'est pas assimilée à l'expropriation, 19.

Fouille. — Droit de fouille, dispositions qui le régissent, 47 et s.

Frais. — V. Dépens. Taxe.

H.

Habitation (Droit d') — Règlement de l'indemnité, 505.

Hypothèque. — V. Priviléges et hypothèques.

I.

Immeubles. — Quels immeubles sont sujets à l'expropriation, 71 et s. Les immeubles des étrangers sont assimilés à ceux des régnicoles, 85. Ceux du Domaine public ne peuvent être expropriés, 84 et s. Valeur vénale des immeubles, 497. Les habitants d'une commune ne peuvent *ut singuli* réclamer une indemnité pour expropriation d'immeubles communaux, 498.

Indemnité.—Doit être préalable à la dépossession, 5 et 536. Comment l'exproprié peut en obtenir le payement, 267. Doit être pécuniaire, 355 et s.; à moins de convention contraire, 360. Doit être judiciairement fixée pour que le jugement produise ses effets, 361; ne peut être conditionnelle. Comprend tout le dommage matériel résultant directement de l'expropriation, 368 et s. Compensation entre la plus-value et la dépréciation, 379 et s. Elle n'est pas due pour un dommage éventuel, 373. Double indemnité en matière des mines; Son étendue, 378. Consignation, 536 et s.; distribution; retrait, 543. Frais, 556 et s.

Intérêts. — Les intérêts de l'indemnité sont dus depuis la prise de possession si elle a précédé la consignation, 479. Non depuis la consignation, 540. Ils peuvent l'être encore comme compensation d'une perte de jouissance résultant de l'imminence de l'expropriation, 478. Intérêts d'attente; sont-il dûs ? 495 et s.

Intervention. — Les intéressés à titre réel ont droit d'intervenir à l'instance en règlement d'indemnité; mais ils ne doivent pas être mis en cause par le propriétaire, 231. V. Mise en cause.

J.

Jardins. — Evaluation des emprises, 403.

Jugement d'expropriation. — Ses formes, conditions de sa validité 217 et s. Il est censé signifié par la simple prononciation, 222. Est exécutoire par provision, 228, 293. Ses effets entre les parties, 254 et s. Ses effets à l'égard des tiers, 273 et s. Des erreurs matérielles qu'il peut contenir, 257.

Jugement d'indemnité. — Doit spécifier distinctement les indemnités dues aux divers intéressés, et pour les différentes emprises, 366. Il est censé comprendre toutes causes de dommage, 367.

Juge commissaire. — Ses fonctions, 341 et s. Son procès-verbal des opérations; valeur des déclarations qui y sont insérées, 347 et s.

L.

Locataire. — Doit être mis en cause par le propriétaire, 229. Quid du sous-locataire? 230. Le bail doit-il avoir date certaine avant l'expropriation? 508 et s. Clause de résiliation sans indemnité, 236, 511 à 513. Le locataire ne peut se prévaloir de l'art. 51 de la loi de 1807, 284, 449 et s. Indemnité qui lui est due, 516 et s.

M.

Matrice des rôles. — Leur influence sur la détermination de l'indemnité, 337. — V. Cadastre.

Meubles. — Peuvent-ils être l'objet d'une expropriation? 68 et s.

Mines. — La concession des mines ne constitue pas une expropriation à charge du propriétaire de la surface, 37. La propriété d'une mine ne peut être enlevée que par expropriation, 37. Indemnité due au propriétaire de la mine en cas d'expropriation, 416 et s. Distinction suivant que les mines sont ou non concédées, 420 à 427.

Mineurs et **incapables.**— Formes de la cession amiable de leurs biens, 171 et s. Doivent être représentés à l'instance par leurs tuteurs ou représentants légaux, 194. Doivent en être assistés pour le retrait de l'indemnité, 559.

Mise en cause. — Les intéressés à titre personnel doivent être mis en cause par le propriétaire pour le règlement de l'indemnité, 229. Effet de l'omission de cette formalité, 229 et s. A quel moment elle doit être exercée, 234. V. Locataire. Droits réels.

Moins-value. — V. Compensation. Dépréciation.

Morcellement. — V. Bâtiments.

O.

Occupation. — Ne constitue pas une expropriation, même pour recherche des mines, 11 ; le propriétaire peut la repousser lorsqu'elle n'est pas autorisée, 13 et suiv. Droit des ingénieurs et autres agents de travaux publics, d'occuper les propriétés pour les levées de plans et travaux préparatoires, 17 et suiv.; occupation d'urgence, 19.

Offres. — Des offres qui précèdent l'instance en expropriation, 183 et suiv. ; elles sont indivisibles, 185. Leur effet, 186. Ne peuvent être prises en considération pour la fixation de l'indemnité, 338.

Opposition. — L'opposition, voie de recours contre le jugement, n'est pas admise pour les défendeurs en expropriation, 288; mais elle subsiste au profit du demandeur, 289; il en est de même en appel, 290 et suiv. Elle ne s'applique pas à l'ordonnance d'envoi en possession, 292.

Ordonnance d'envoi en possession. — Elle doit être précédée de la consignation, 225; est exécutoire nonobstant appel; n'est pas susceptible d'opposition, 292.

Ordre pour la distribution de l'indemnité, 549 et suiv.

P.

Payement. — Le payement direct à l'exproprié ne libère pas l'expropriant à l'égard des tiers, 536. V. Consignation.

Plan. — Le plan terrier doit renseigner les parcelles à emprendre 110 à 114, et les noms du propriétaire, 146. Levée du plan par les gens de l'art 143, 16 et suiv. ; ne doit pas être nécessairement conforme au plan cadastral, 145. Son dépôt à la mairie, durée de ce dépôt, 147 et suiv. ; modifications dont il est susceptible, 162, 111. La mention des parcelles n'entraîne pas obligation de les exproprier, 111. Visa du plan, 155. Son dépôt au greffe du tribunal, 203.

Plus-value. — Quand et comment il peut en être tenu compte dans l'indemnité, 394 et suiv. V. Dépréciation et Compensation.

Possession. — La possession de l'immeuble exproprié est conservée jusqu'à l'ordonnance d'envoi en possession, 259. Caractères de la possession qui subsiste entre le jugement d'expropriation et l'ordonnance d'envoi, 260.

Prairies. — Evaluation de l'indemnité due pour les prairies, 403.

Prise de possession. — Elle est subordonnée à la consignation, 226. V. Ordonnance d'envoi.

Priviléges et hypothèques. — Leur sort en cas d'expropriation de l'ensemble, 280 et suiv. Indemnité en cas de remboursement d'une créance hypothécaire, 480 et suiv. Leur inscription dans la quinzaine du jugement.

Les créanciers hypothécaires ont droit et intérêt à intervenir au règlement d'indemnité, 550 et suiv. Leurs droits sur l'indemnité, distribution, 550 et suiv. V. Droits réels.

Propriétaire. — C'est contre lui que l'expropriation doit être dirigée, 194. Comment se détermine la qualité de propriétaire, 196. *Quid* lorsqu'il y a un propriétaire distinct du sol et de la mine? 200. Les propriétaires peuvent réclamer contre le plan devant la commission d'enquête, 157 et suiv. Indemnité due au propriétaire, éléments dont elle se compose, valeur vénale, 588 et suiv. Dommages personnels, 471 et suiv.

Publications et affiches. — Du plan terrier, 151. Du jugement d'expropriation, 223.

R.

Réclamations des propriétaires. — V. Enquête. Plan.

Remploi. — Frais de remploi. Quand ils sont dus, 483 et suiv.; leur taux, 474.

Référé. — La voie du référé est ouverte contre l'occupation des terrains avant l'envoi en possession, ses effets, 15.

Requête civile. — S'applique en matière d'expropriation, 311 et suiv.

Rétrocession. — Motifs qui l'ont fait admettre, 314 et 315. Quand ce droit existe, 316, 317. Qui peut l'exercer, 318, 319. Formes auxquelles il est soumis, 320 et suiv. Dépens de l'instance, 338. Déclaration qui l'autorise, 229. Effets de la loi du 1er juillet 1858 et du 15 novembre 1867 sur la rétrocession, 331 et 332.

S.

Servitudes. — Effet de l'existence de servitudes, sur l'indemnité d'expropriation, 410, 411.

Servitudes légales. — Leur établissement ne constitue pas une expropriation, 30 et s. Halage, 31. Mitoyennité, 32. Occupation pour l'exploitation des mines, 33. Servitudes militaires, 33 et s. Leur influence sur l'indemnité, 414 et s. Leur établissement ne donne pas lieu à indemnité 466 et s. Loi du 15 avril 1843, 462 et s.

Sous-Sol. — V. Mines. Tunnel.

Superficie. — Le droit de superficie est assimilé à celui d'emphytéose. V. Emphytéose.

T.

Taxe. — V. Dépens. Taxe sur les bâtisses, 469 et s.

Timbre. — V. Enregistrement.

Transcription. — Le jugement d'expropriation doit être transcrit, 223.

Tunnels. — L'expropriation peut se borner au sous-sol, pour l'établissement des tunnels, 74 et s. Indemnité due pour expropriation souterraine, 432 et s.

U.

Urgence. — L'expropriation d'urgence n'existe plus sous le régime de la loi de 1835, 13.

Usage (Droit d'). — Assimilé à l'usufruit, 505.

Usines. — Titre d'établissement, indemnité due, 407 et s.

Usufruitier.—Doit être assigné en expropriation, 202. Ne peut réclamer l'application à l'immeuble de l'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807, 450. Son indemnité doit être préalable, 501 et s. Bases de l'indemnité qui lui est due, 501 et s.

Utilité publique. — Ce qui la constitue, 89 et s.; elle seule légitime l'expropriation, 91; exceptions apparentes, 92; v. Acte déclaratif d'utilité publique.

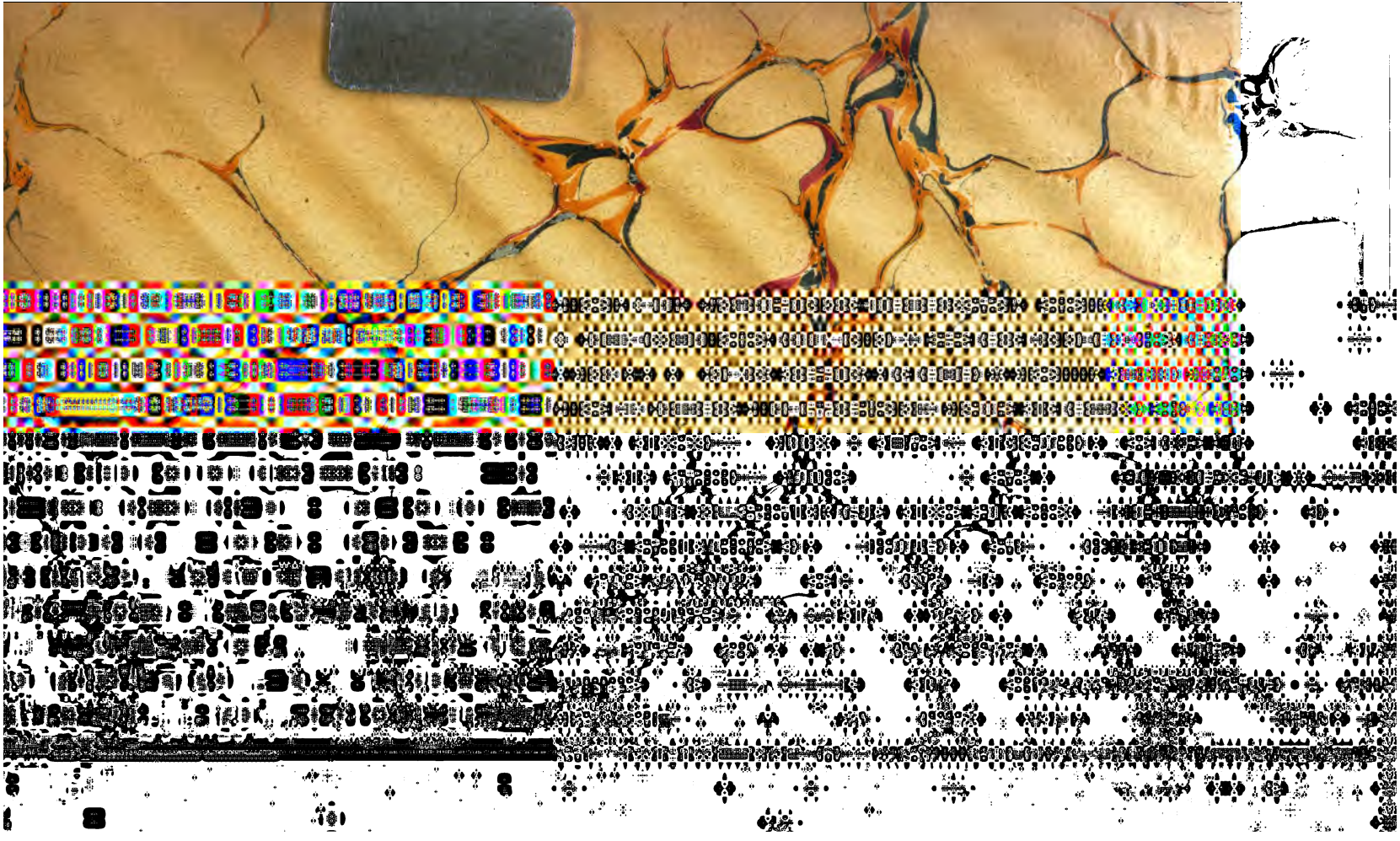
V.

Valeur.— Il ne doit être tenu compte que de la valeur actuelle de l'immeuble, 389, 391. Non de la valeur d'affection, 390. Mais bien de la valeur de destination, 398. Valeur des bois et récoltes, 398 et s.

Vente. — V. Cession amiable. Les actes de vente servent à déterminer l'indemnité, 335, 336.

Voies de fait. — Sont-elles permises pour repousser l'occupation avant l'envoi en possession? 17 et s.

Voirie. — V. Chemins.

FIN DE LA TABLE ALPHABÉTIQUE.

Ch. H. L.
2-12-04.